MEL.Gr.8°
31 (17)

FONDATION NATIONALE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

000332196

Mél. 8° 31
17

LA QUESTION
DES
LOGEMENTS A BON MARCHÉ

CONFÉRENCE

FAITE A LA SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE DANS SA SÉANCE SOLENNELLE
du Dimanche 24 Janvier 1904,

Par M. LEVASSEUR,

Membre de l'Institut,
Administrateur du Collège de France.

Mél. 9r - 8° 30-17
ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

LILLE
IMPRIMERIE L. DANEL.
1904

Avec les compliments de l'Auteur

LA QUESTION

DES

LOGEMENTS A BON MARCHÉ

Conférence faite le Dimanche 24 Janvier 1904

Par M. LEVASSEUR,
Membre de l'Institut,
Administrateur du Collège de France.

Mél. 8° 31 (17)
ECOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

Monsieur le Président,

Je dois tout d'abord vous remercier des termes flatteurs par lesquels vous venez de présenter le conférencier à l'auditoire, trop flatteurs même, car je risque de rester au-dessous de l'espérance que vous faites concevoir.

J'apporterai du moins toute ma bonne volonté à servir, dans la mesure où je le puis, l'œuvre de progrès et de concorde à laquelle vous et vos collègues vous êtes dévoués. Vous le savez ; quand vous êtes venu me trouver à Paris, je n'ai pas hésité un instant à accepter votre invitation malgré les prescriptions de la médecine et la surcharge de travail que m'imposent aujourd'hui mes fonctions. C'est que je connais depuis longtemps la haute importance de la Société Industrielle de Lille et les services que depuis trente ans elle n'a cessé de rendre à l'industrie locale et partant à la France ; je ne devais pas lui refuser le modeste concours qu'elle réclamait et que

j'avais été heureux de prêter, quelques années auparavant, à son aînée la Société Industrielle de Mulhouse à laquelle, M. le Président, vous venez de rendre un juste hommage. C'était un honneur pour moi de me trouver associé à votre société en inscrivant mon nom à la suite de ceux que vous venez de citer et qui me rappellent des maîtres ou des amis.

Permettez-moi d'ajouter que c'était aussi un plaisir. J'ai ici de vieilles relations qui me sont chères, dans votre famille même, M. le Président, et je retrouve dans l'enseignement d'anciens élèves et de jeunes savants dont je suis avec intérêt les travaux et la réputation naissante.

Messieurs, Mesdames,

Vous connaissez le vers que Voltaire adressait galamment à une impératrice :

C'est du Nord aujourd'hui que nous vient la lumière.

Je dirai à mon tour, en parlant un langage peu poétique assurément, mais plus sincère que celui de la galanterie, le langage de la statistique :

Au Nord est aujourd'hui la force économique,

je veux dire à la France septentrionale.

Il y a quelques jours, je préparais, sur la demande du président du groupe d'économie sociale à l'Exposition universelle de Saint-Louis, deux cartes destinées à représenter l'importance relative, par départements, des forces productives de notre pays. J'ai pris plusieurs indices : le nombre des ouvriers dans les industries extractives et manufacturières, le montant des patentes, les escomptes des succursales de la Banque de France, l'extraction de la houille, l'emploi des chevaux-vapeur dans l'industrie. Tous ont donné à peu près le même résultat figuratif : la région qui s'étend de Paris à la frontière belge est à quelque forme de la richesse qu'on s'adresse, le groupe le plus

important par son étendue comme par l'intensité de sa vitalité économique ; il devance de beaucoup les autres groupes qui le suivent, celui de Lyon et Saint-Étienne et ceux des grands ports de mer. Or, dans ce groupe privilégié, le département du Nord occupe le second rang, immédiatement après celui de la Seine. Le Nord emploie 459.000 personnes (recensement de 1896) dans ses industries extractives et manufacturières ; il en employait 273.000 en 1866. Sous les divers régimes économiques ou politiques qui se sont succédé depuis quarante ans, l'activité du département ne s'est pas démentie, quoique la France ait traversé des temps difficiles. Il y a sans doute des branches qui ont souffert ; mais le tronc est resté vigoureux et, grâce aux richesses naturelles du sol et du sous-sol, grâce à des capitaux accumulés, à des traditions invétérées, à l'intelligence et à l'énergie de la population le progrès s'est fait ; l'augmentation de 68 p. 100 dans le personnel industriel, de 724 p. 100 dans les chevaux-vapeur (1) en donnent sinon une mesure, du moins une idée approximative.

Permettez-moi de vous faire remarquer en passant que dans le département du Nord, comme d'ailleurs dans tous les centres de grande industrie, l'emploi de la force mécanique a augmenté dans une proportion plus forte que celui de la force humaine, mais qu'elle n'a pas, comme le redoutaient des pessimistes, eut pour effet une réduction du nombre des travailleurs.

Dans cet intense foyer toutes les questions ouvrières sont en fermentation. Il est naturel, je dirai volontiers il est nécessaire qu'il en soit ainsi. Ce qui est regrettable, c'est que trop souvent elles soient soulevées moins par des intérêts économiques que par des passions qui soufflent la discorde.

C'est sans passion que je les aborderai devant vous, ayant toujours

(1) 44.347 chevaux-vapeur en 1866 ; 362.596 en 1901.

été désireux de les discuter et de les entendre discuter posément, scientifiquement, sans préjugé de classe, ni d'une part ni d'autre. L'éducation d'un peuple se fait par l'expérience des faits et par la propagation des idées. C'est de l'idée que je me fais ici l'interprète, j'ajoute, de l'idée fondée sur l'étude des faits.

Parmi les nombreuses questions qui s'offraient à notre choix, nous avons cru, M. le Président et moi, devoir donner notre préférence à celle des *logements à bon marché*. Pourquoi ? Parce qu'elle est — avec bien d'autres il est vrai — à l'ordre du jour et parce qu'elle a une importance capitale au triple point de vue du bien-être, de la santé et de la moralité.

Aujourd'hui les documents sur ce sujet abondent, livres, brochures, articles de journaux, congrès, lois, entreprises, institutions philanthropiques, tout un monde nouveau dont les manifestations ne remontent guère au delà de la seconde moitié du XIX^{e} siècle.

C'est que c'est surtout dans cette seconde moitié que l'industrie, la grande industrie particulièrement, a pris les amples développements dont nous sommes les témoins et que distinguent, entre autres caractères, la concentration des établissements, l'agglomération des ouvriers, l'accroissement des grandes villes. Ces changements ont fait naître de nouveaux besoins, créé de nouvelles obligations et éveillé la sollicitude des manufacturiers, des philanthropes, des autorités publiques.

Nos ancêtres n'étaient pas mieux logés que nous. Ils l'étaient même en général plus mal, non seulement dans la classe ouvrière, mais dans toutes les classes. Le luxe parfois était grand et de très haut goût ; mais le confortable laissait beaucoup à désirer. Les appartements même d'une reine, comme ceux de Marie-Antoinette à Versailles, en témoignent parfois. Moheau, qu'on peut honorer du titre de premier démographe français et qui n'avait pas l'esprit pessimiste, écrivait : « Si l'on parcourt les villes de France, on ne trouve aucune comparaison des habitations anciennes aux habitations actuelles ; dans toutes les provinces les anciennes cités et les nouvelles

villes paraissent deux pays différents et les maisons subsistantes sont, sans contredit, plus grandes, plus commodes et plus saines que celles qu'elles ont remplacées. Si nous fixons notre attention sur celles des campagnes, nous reconnaîtrons partout l'empreinte de la misère ; cependant, quoiqu'il existe peu de vestiges des habitations anciennes des pauvres, on peut observer qu'il y en a un moindre nombre composées de torchis, que les nouvelles sont moins resserrées et mieux aérées, que les lieux d'habitation bien situés ont gagné en population ce que les autres ont perdu (1) ». Ainsi Moheau constatait déjà, en même temps que la misère générale des campagnes, une certaine amélioration. Ce qu'était l'habitation dans les diverses provinces de France autrefois, vous pourrez vous en rendre compte en lisant le rapport que M. de Foville a présenté à ce sujet au Comité des travaux historiques et scientifiques.

Récemment un orateur de congrès comparait la maison picarde à trois époques qui ne sont pas bien éloignées de nous ; en 1850, c'était une maison en pisé n'ayant qu'un rez-de-chaussée, sur le sol nu, une porte, deux petites fenêtres, pas de cabinets d'aisance ; en 1870, la maison était en briques et le rez-de-chaussée était surmonté d'un étage ; en 1890, la cave, le carrelage, trois pièces dont une en mansarde au-dessus du rez-de-chaussée, des cabinets d'aisance attestent une amélioration très sensible.

Je n'ai pas l'intention et je n'aurais pas en une heure le loisir de faire l'histoire de l'habitation à travers les âges ni même de vous dire les changements dont j'ai été témoin dans le cours de mon existence, depuis trois quarts de siècle. Je me bornerai à prendre quelques points de repère. Je les trouve à Lille même dans les descriptions de trois observateurs consciencieux auxquels je puis ajouter le témoignage de la Commission du choléra. Le vicomte

---

(1) MOHEAU. — *Recherches et considérations sur la population de la France*, p. 264, cité dans le tome 1[er], p. 23, de *La population française* par E. LEVASSEUR.

de Villeneuve-Bargemont, qui a été préfet dans ce département (1), Villermé qui fut chargé de la mission économique par l'Académie des Sciences morales et politiques (2), le D[r] Binaut qui fit une enquête pour la Société de Saint-Vincent de Paul (3) sont unanimes dans les descriptions qu'ils font des quartiers populeux, principalement des cours de la rue des Étaques avec ses caves humides et sombres et ses greniers mal abrités. « S'il existe un lit, dit un de ces observateurs, ce sont quelques planches sales, grasses, de la paille humide et putrescente.... ». « Je n'ai jamais, dit un autre, vu autant de saleté, de misère, de vices et nulle part sous un aspect plus hideux, plus révoltant ». Comment en aurait-il pu être autrement ? Dans l'ordure et la promiscuité les vices germaient comme les champignons sur le fumier (4). On calculait que, dans le quartier Saint-Sauveur, 95 p. 100 des enfants mouraient avant leur cinquième année, tandis qu'on n'en perdait que 25 à 30 rue Royale. Les trois auteurs écrivaient sous le règne de Louis-Philippe. Vingt ans après, pendant le second empire, Jules Simon s'affligeait de retrouver le même spectacle, quoique déjà la plus grande partie des caves eût cessé de servir de logement (5).

---

(1) Le vicomte Alban de Villeneuve-Bargemont a traité cette question dans son ouvrage *Economie politique chrétienne ou recherches sur la nature et les causes du paupérisme en France et en Europe et sur les moyens de le soulager et de le prévenir*, publié en 1834 en trois volumes.

En 1829, il y avait, d'après cet auteur, 3.687 personnes logées dans des caves.

(2) Le D[r] Villermé, membre de l'Académie des Sciences morales et politiques a publié son ouvrage *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie* publié en 2 volumes, en 1845.

(3) Sur 200 familles assistées en 1843, 106 n'accusaient qu'une pièce, 42 habitaient des caves.

(4) Un lillois, ancien visiteur, je crois, de la Société de Saint-Vincent de Paul, me disait que, voulant améliorer la condition d'une famille nombreuse où grands garçons et grandes filles couchaient dans la même chambre, il avait installé dans un grenier une chambre spéciale pour les filles. Il s'aperçut qu'il n'avait pas remédié par là à la promiscuité. Comme il en faisait l'observation à la mère : « *Que voulez-vous répondit-elle, c'est la nature* ».

(5) Je suis allé visiter la rue des Étaques pendant mon dernier séjour à Lille.

C'est parce qu'à Lille le mal a été très grave et parce que, bien que combattu par l'édilité et par les particuliers avec une louable et persévérante sollicitude, il n'a pas entièrement disparu, que la question des logements sains à bon marché est particulièrement à l'ordre du jour dans votre ville (1).

Ce mal, des réformateurs ont entrepris de l'attaquer par plusieurs côtés. Nous pouvons comparer leurs groupes à autant de corps d'armée dressant leurs batteries et montant à l'assaut contre les bouges. Ils visent tous le même but ; mais leur tactique est diverse. Nous allons les passer successivement en revue.

I.

En premier lieu le *patronat*. Puisque les grands manufacturiers attiraient dans leurs établissements un personnel nombreux et qu'ils créaient ainsi des agglomérations industrielles dans des localités auparavant rurales où rien n'était aménagé pour recevoir ce contingent d'émigrants, il était naturel qu'ils pourvussent à leur logement. Un de vos compatriotes, M. Scrive, l'avait fait avant 1848 à Marquette où il avait établi une boulangerie, des bains, un dortoir pour les célibataires.

De notables changements y ont été opérés ; je n'ai pas vu de caves habitées et, quoique les allées soient restées étroites et que les cours paraissent avoir une trop forte densité de population, l'aspect général est loin d'être aussi navrant qu'au temps de Villermé. D'ailleurs la Commission des logements insalubres a interdit depuis 1864 l'habitation des caves.

(1) En 1899, d'après une enquête faite par M. Féron-Vrau, il y avait, sur un total de 900 familles, 197 familles qui n'occupaient qu'une chambre, 438 qui n'en avaient que 2, 196 qui n'en avaient que 3 ; cependant, 513 familles avaient 5 enfants et plus (voir *La filature de coton dans le Nord de la France*, par M. Jules Houdoy, p. 373).

La France n'est pas seule à constater l'existence de bouges dans les grandes villes. Aux Etats-Unis, pays neuf, il y en a comme en Europe. Voir le sixième rapport spécial du Commissaire du travail à Washington (Carroll D. Wright), 1894, intitulé *The Slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia.* Voir aussi l'ouvrage plus récent (1901) intitulé *Tenement conditions in Chicago, Report of the investigating committee of the City Homes Association*, par Robert Hunter.

La Société Industrielle de Mulhouse avait de son côté sonné l'alarme dès le règne de Louis-Philippe ; au lendemain de l'Exposition universelle de Londres, le Dr Penot, secrétaire général de cette société, déposait un rapport contenant le programme des cités ouvrières. (1) « La commodité, disait-il, la propreté d'un logement influent plus qu'on ne le supposerait d'abord peut-être sur la moralité et le bien-être d'une famille. Celui qui ne trouve en rentrant chez lui qu'un misérable taudis, sale, en désordre, où il ne respire qu'un air nauséabond et malsain, ne saurait s'y plaire, il le fuit pour aller au cabaret. . . . » Je regrette que le temps ne me permette pas de continuer cette lecture ; le passage mériterait d'être cité en entier. Alors fut fondée la Société mulhousienne des cités ouvrières avec un capital de 300.000 fr. auquel elle attribuait un intérêt, très modique à cette époque, de 4 %. Eugène Muller fut son architecte ; c'est lui qui a créé le type bien connu des quatre maisons accolées en carré avec jardinet, ayant une valeur d'environ 3.100 fr. Chaque habitant était indépendant chez lui ; moyennant une somme annuelle qui comprenait le loyer et l'amortissement du capital (sans que cette somme dépassât le taux des locations ordinaires), il devenait, au bout d'une vingtaine d'années, propriétaire (2).

La Société comptait sur le sentiment de la propriété pour consolider la moralité des familles ; en cela, elle avait raison. Son œuvre est achevée aujourd'hui : elle a vendu environ 1.200 maisons.

Dans l'histoire des logements ouvriers la Société mulhousienne

(1) M. Muller a publié en 1878 (cette publication avait été précédée d'une première publication en 1856) *Les habitations ouvrières en tous pays*, ouvrage dans lequel il a donné les plans des maisons de la cité ouvrière de Mulhouse et ceux d'autres créations faites en France et à l'étranger. L'ouvrage a été réédité, avec complément en 1889, par MM. Muller et Cacheux. En 1903, M. Cacheux a donné un *Supplément* à cet ouvrage (Consulter aussi, relativement à la construction, l'*Etude sur la construction des habitations à bon marché en France et à l'étranger* par M. Charles Lucas, architecte, 1 vol. in-8.

(2) La Cité ouvrière de Mulhouse étant la première grande entreprise de ce genre et une des plus mémorables, je donne en appendice le passage de l'*Histoire des classes ouvrières en France depuis 1789*, ouvrage publié en 1867 (réédité en 1903-1904) dans lequel j'ai décrit cette cité.

occupe une place mémorable ; toutefois le mode qu'elle a conçu et qui consistait à fixer par la propriété une colonie de familles ouvrières dans un grand centre de fabriques n'a réussi qu'imparfaitement ; car les ventes et les partages ont fait passer la moitié des immeubles en d'autres mains, et certains commerces, tels que celui des boissons alcooliques que les fondateurs avaient proscrit, ont pénétré dans la cité. En somme, le problème de l'acquisition de la propriété foncière par l'ouvrier est compliqué de difficultés spéciales dans les grandes villes et la solution ne s'impose pas aux manufacturiers ; en général dans de telles agglomérations, les patrons n'ont pas besoin pour s'assurer la main-d'œuvre de lui offrir l'appât de la propriété.

Autre est la situation des établissements isolés dans une banlieue et dans une campagne. Là les employés et ouvriers sont ceux de l'établissement ; entre eux et le patron il y a un lien et une réciprocité d'intérêts. C'est pour son personnel que le patron construit des maisons ; il construit les premières pour loger ce personnel qui ne viendrait peut-être pas s'il n'avait la sécurité d'une installation convenable ; il en construit de nouvelles à mesure que ce personnel augmente.

Nos pères n'ont pas été dans une complète incurie à cet égard. Il y avait sous l'ancien régime des manufactures royales qui assuraient le logement de leurs ouvriers : témoin la manufacture de Saint-Gobain dont les constructions sont encore debout. Toutefois c'était une rare exception ; rare aussi, peut-être même plus rare pendant la première moitié du XIX^e^ siècle, alors que la grande industrie commençait à former ou à élargir ses cadres sous le régime, nouveau alors, de la concurrence et des machines. C'est dans la seconde moitié du XIX^e^ siècle, ainsi que je vous le disais tout à l'heure, que le double progrès de la grande industrie et des idées philanthropiques a déterminé un certain nombre d'usiniers et de manufacturiers à tenter l'entreprise. Le groupe d'économie sociale à l'exposition universelle de Paris en 1867, institué à l'instigation

du commissaire général Le Play, a été la première solennité dans laquelle ces œuvres de patronat ont eu d'occasion de se produire. L'occasion s'est renouvelée dans chacune des expositions suivantes et le nombre des exposants a augmenté ; de grandes usines, comme Anzin et le Creusot (1), de grandes fabriques comme celle des Japy à Beaucourt, celle de Lederlin à Thaon, celle des Menier à Noisiel (2) s'y sont fait remarquer par la variété de leurs créations ouvrières, et particulièrement par leurs maisons. Si je faisais l'histoire de la propagande philanthropique pour l'amélioration de l'habitation ouvrière, j'aurais une longue liste à dresser depuis la

(1) Le Creusot qui avait prêté à ses ouvriers sur hypothèque 4 millions 1/2 de francs pour la construction de maisons avait, en 1901, recouvré presque la totalité de ses avances.

Pour loger les ouvriers de la nouvelle usine d'électricité que le Creusot fonde à Champagne-sur-Seine, près de la forêt de Fontainebleau, l'administration a entrepris la création d'une cité qui doit occuper 9 hectares. Elle en a confié la construction à une Société dont le capital est de 700.000 fr. et dont les dépenses s'élèveront à plus de 4 millions.

(2) On pourrait en citer beaucoup d'autres: Voici la liste des récompenses qui ont été données à l'Exposition Universelle de 1889 à Paris, la première dans laquelle les habitations ouvrières aient formé une section spéciale et dans laquelle ces habitations étaient largement représentées sur l'Esplanade des Invalides :

Dans la section des habitations ouvrières (Section XI du groupe d'économie sociale) 3 grands prix, à la mémoire de Jean Dollfus pour la France, 2 pour la Grande-Bretagne à Improved industrial dwelling C° et à Mansion house, Council of the dwelling of the poor ; 25 médailles d'or pour la France : à la blanchisserie et teinturerie de Thaon, à M. Cacheux, à la Caisse d'épargne et de prévoyance des Bouches-du-Rhône, à la Compagnie des mines d'Anzin, à la Compagnie des mines de Blanzy, à M. Dessaignes à Champigny en Beauce, à M. Fanien à Lillers, à M. Menier à Noisiel, à M. Schneider et Cie au Creusot, à la Société anonyme des habitations ouvrières à Auteuil, à la Société des logements économiques de Lyon, à la Société havraise des cités ouvrières, à la Société internationale des études pratiques d'économie sociale, à la Société philanthropique de Paris, à M. Solvay et Cie ; pour la Belgique, au bureau de bienfaisance d'Anvers, à M. Hoyeux à Mons, à M. de Naeyer et Cie, à la Société anonyme des mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne, à la Société de Mariemont et Bascoup, à la Société des charbonnages de Bois-du-Luc, à la Société Liégeoise des maisons ouvrières ; pour l'Italie, à la Société édificatrice Di delle case operate di Milano. Il a été donné, en outre, 25 médailles d'argent, 7 médailles de bronze, 3 mentions honorables et 11 médailles (or, argent, bronze) de collaborateur.

pléïade mulhousienne jusqu'à mes contemporains et collègues Jules Siegfried, Georges Picot, Cheysson, Cacheux et autres, mais je n'ai pas ici le loisir de la faire et je me bornerai à rappeler deux exemples qui vous sont bien connus, Messieurs, parce qu'ils appartiennent à votre région.

Alfred Thiriez, que vous venez de perdre, a été distingué à l'exposition universelle de 1900 comme un modèle de patronage. Son établissement présentait, entre autres institutions, ses trois cents maisons ouvrières, flanquées chacune d'un jardinet dont l'ensemble général a un certain air de gaîté ; le loyer minimum est de 10 francs par mois, exigibles par moitié chaque quinzaine (ce qui facilite le paiement) ; il est décroissant suivant le nombre des enfants de la famille (ce qui donne satisfaction à un vœu des démographes qu'inquiète la faiblesse de la fécondité française) (1).

Le second exemple est celui de la Compagnie de Lens, laquelle date précisément de la seconde moitié du siècle. La mine s'ouvrait dans un pays jusque là exclusivement agricole ; tout était à créer pour y faire vivre une population de mineurs. Tout a été fait avec intelligence ; en moins de cinquante ans près de 5.000 maisons ont été édifiées par la Compagnie qui offre au choix de son per-

---

(1) Alfred Thiriez, filateur de coton à Loos, avait succédé à son père avec ses quatre frères. Les frères Thiriez, qui emploient environ 2.000 ouvriers, ont créé pour leur personnel, tout un ensemble d'institutions patronales : crèche, asile, école, orphelinat, retraites, secours aux malades et aux veuves, bains, etc. Ils ont construit 300 habitations situées entre cour et jardin, bordant des rues de 20 mètres de largeur, bien entretenues. Ces maisons sont louées de 20 à 10 fr. par mois payables par quinzaine, les maisons d'employés supérieurs sont d'un prix plus élevé. Le loyer décroît avec le nombre des enfants au-dessous de 13 ans : ainsi, une famille de huit enfants paye moins du tiers du loyer normal. Les maisons de 10 fr. se composent d'une cave, d'une pièce au rez-de-chaussée avec cuisine, de deux pièces à l'étage supérieur ; en outre, de cabinets d'aisance, d'une cour et d'un jardin. Au-dessus de 14 fr. par mois, les maisons ont trois chambres à coucher, une pour les parents, une pour les garçons, une pour les filles ; les familles qui ont des enfants de sexe différent âgés de plus de dix ans ne sont admises à louer que des maisons à trois chambres à coucher. Des règlements sont édictés en vue de la salubrité ; les chambres doivent être blanchies une fois l'an par le locataire ; pas d'animaux, pas même de chiens ou chats ; les lapins sont seuls tolérés.

sonnel la variété d'une quarantaine de types ; le minimum est 5 fr. par mois pour une habitation composée de trois pièces, dont une au rez-de-chaussée, avec cabinet d'aisance et jardin. L'ensemble de ces jardins, cultivés en fleurs ou en légumes, surtout en pommes de terre donnent à la cité des mines de Lens, comme à celle de la manufacture Thiriez, un cachet de bien-être et de coquetterie champêtre (1).

Les procédés employés par le patronat pour améliorer le logement de leurs ouvriers sont trop divers pour que je vous donne une idée complète de l'ingéniosité qui les a créés ; je vous renvoie aux comptes rendus des expositions universelles (2).

Dans la plupart des cas de cette espèce, le loyer ne paie pas

---

(1) La Société des mines de Lens et de Douvrin a commencé la construction de ses maisons ouvrières en 1855 ; l'année suivante, elle avait déjà 78 maisons occupées ou prêtes à l'être. A la fin de l'Empire, elle en possédait 528 ; à la fin de l'année 1902, le nombre s'élevait à 4.812, dont 197 étaient en construction ; aujourd'hui il atteint presque 5.000. C'est que le nombre des ouvriers à loger a été constamment en augmentant : 1.978 en 1870, 12.759 en 1902. Extraction, personnel, construction de logements ont eu un accroissement parallèle, l'extraction toutefois ayant plus varié que les autres termes sous l'influence des crises et étant en diminution depuis 1900, sans que les deux autres termes, surtout la construction, aient cessé de progresser. Les types qu'offre la Compagnie sont très divers : il y en a 40. Le prix de revient varie de 1.700 fr. pour une maison de 26 mètres carrés de surface à 5.000 fr. pour une maison de 67^{m2},80. Le premier type est loué 5 fr. par mois, le dernier 15 fr. Le premier comprend un jardin, un rez-de-chaussée avec une pièce, un cabinet d'aisance, une étable, une cabane à lapins, un hangar et, au-dessus, deux chambres mansardées. Le type de 5.000 francs comprend trois chambres au rez-de-chaussée, avec cuisine, cour, étable et cabinets d'aisance et trois chambres au premier. La Compagnie trouve une économie à fabriquer elle-même ses briques et sa chaux. Elle fait planter d'arbres fruitiers les jardins avant de les livrer aux locataires ; elle a ménagé des squares, des pelouses, des avenues d'arbres.

(2) M. Hubert Brice, dans son ouvrage sur les *Institutions patronales*, a classé sous quatre chefs l'action exercée par des patrons en vue de faciliter et d'améliorer le logement de leurs ouvriers :

1° Réduction du prix du loyer (en général dans des immeubles appartenant au patron) ; réduction à l'ancienneté ; locations consenties à perte ; indemnités de logement, gratuité du logement ; minimum de loyers garanti à des sociétés de construction. Exemples en France : le Creusot (466 logements en 1889), Decize, Noisiel (Menier), Petit-Bourg (Decauville), Paris (Bon-Marché), Tours (Mame), Anzin, Baccarat, Blanzy. — Hors de France, Mariemont et Bascoup, Vieille-Montagne, Bleyberg (Liège), Val-Saint-Rambert, Saint-Gall (Rettmeyer), Zurich

l'intérêt du capital. Malgré cela l'opération est favorable à l'entreprise. Il était nécessaire de procurer une habitation au personnel, sans quoi ce personnel ne serait peut-être pas venu. S'il était venu néanmoins et si ensuite la perspective d'un salaire relativement élevé avait attiré d'année en année des recrues à mesure que le travail était plus demandé, ces recrues se seraient entassées dans des maisons anciennes, étroites, mal aménagées ou dans des bâtisses

---

et Untersbrass (Escher Wyss et C°), Port Sunlight (Lever et Brothers), Essen (Krupp), etc.,

2° Acquisitions facilitées par le patron de maisons construites par lui ou par des Compagnies ; vente au prix de revient, avances pour l'acquisition, paiements par annuités, etc. Exemples : Anzin, Vieille-Montagne, Escher Wyss et C°, Peters et Cie (Neviges, Prusse), Ressi (Schio), Fahlun (Suède), etc.

3° Avances aux ouvriers pour la construction : pour achat, pour acquisition des matériaux, vente du terrain à prix coûtant, primes à la construction. Exemples : Creusot, Anzin, Baccarat, Blanzy, Mariemont et Bascoup, Bleyberg, etc.

4° Institutions particulières : dortoirs, refuges, éclairage et chauffage, etc. Exemples : Gaspar Fenny (Ziegelbrücket), Schlafhaüser de l'État prussien, mines et ateliers de Bochum, etc.

En France il faut faire une place spéciale aux Compagnies de chemins de fer : le Nord et l'Est ont créé des cités pour leur personnel et lui ont accordé du terrain à bâtir ; Paris-Lyon-Méditerranée, la Compagnie d'Orléans, celle du Midi ont prêté de l'argent à des sociétés de construction. Voir, par exemple, les maisons d'Athis et celles de Villeneuve-Saint-Georges.

Ce genre de patronat a pris en Allemagne une notable extension. En 1900 on comptait 143.049 logements construits par des patrons pour leurs ouvriers, la majorité se trouvant dans les provinces de l'ouest. Toutes ces constructions ne sont sans doute pas des modèles. Plusieurs cependant le sont ; entre autres, parmi les établissements d'Etat, les carrières, forges et salines de l'Etat sur le territoire de la Sarre, dans la Haute-Silésie et à Stassfurt (le système, inauguré en 1865, consiste en primes de construction et en prêts gratuits), l'administration des chemins de fer prussiens qui loge gratuitement ou moyennant location ses employés, ainsi que les administrations de Saxe, de Bavière et de Wurttemberg, les ateliers impériaux de torpilles à Friedrichsort ; parmi les établissements privés, les peausseries de Cornélius Heyl à Worms dont le patron a affecté un fonds de 100.000 marcs à la construction et à l'acquisition de maisons par les ouvriers, les usines qui donnent leurs logements en location telles que les colonies ouvrières de Krupp à Essen dans les 3.659 logements desquelles vivaient 25.000 personnes, les fabriques de machines réunies en 1900 (Nuremberg et Ausbourg) à Geslavsbourg (123 logements), la fabrique badoise d'aniline et de soude à Ludwigshafen (509 logements), la fabrique de couleurs d'Hœchst sur le Mayn (442 logements), la maison Barse et Selve à Altona (200 logements).

neuves dont les propriétaires auraient visé à la moindre dépense et au plus gros revenu. Les ouvriers auraient été logés mal et coûteusement ; un mélange qui n'eut été favorable ni à l'harmonie ni aux mœurs se serait produit dans les garnis et les lieux publics. Un meilleur aménagement a attiré de meilleurs travailleurs ; au foyer domestique la vie de famille a été dans des conditions plus convenables et à l'atelier les rapports entre l'employeur et les employés ont été rendus plus faciles, parfois plus familiers. Pour les deux parties contractantes il y a eu profit.

Dans ce système, c'est sur le confortable de l'intérieur et non sur le sentiment de la propriété que spécule le chef d'établissement. On ne peut pas, en règle générale et sauf exception, lui conseiller de vendre ses maisons ; s'il le faisait, un jour viendrait où ces immeubles auraient passé dans des mains étrangères et où, dépossédé de son terrain, il se serait privé lui-même de la faculté de loger son personnel dans le voisinage de son atelier (1).

Mais il est d'autres moyens de fixer les familles, tels que les primes ou réductions de loyer suivant la durée de la location.

Le patron augmentera ses chances de réussite en préférant les logements isolés aux casernes, et en les proposant sans les imposer : l'ouvrier a besoin de se sentir libre (2).

Des écrivains du parti ouvrier font à ce système une objection en

---

(1) Diverses raisons peuvent être données contre la vente : d'abord l'aliénation d'un terrain dont la destination doit toujours servir à loger les ouvriers de l'établissement, ensuite les frais et les difficultés du partage entre les héritiers, la vente à des établissements démoralisateurs.

(2) « On a remarqué, dit M. Hubert Brice dans les *Institutions patronales* (p. 172), dans certains pays et notamment dans le Grand-Duché de Bade, mais généralement dans tous les pays où pour des raisons d'économie le patron a construit, sous le nom d'habitations ouvrières, de véritables casernes, une certaine répugnance chez l'ouvrier à habiter le logement qu'on lui offre et une tendance à préférer le taudis où il est le maître à un logement où il n'est pas chez lui, où, par exemple, l'escalier et le corridor sont communs avec des voisins.... Enfin dans certains pays, notamment en Wurttemberg, le logement ouvrier est parfois imposé par le patron. Les ouvriers se sont élevés avec raison contre cette obligation.... ».

disant que la liberté de l'ouvrier est compromise, parce que s'il vient à quitter la manufacture, il est non seulement privé de salaire, mais privé, lui et sa famille, de logis d'un jour à l'autre : objection que le patron pourrait écarter en louant son logement comme les logements ordinaires pour un terme fixe.

D'autres, font au patron un grief de chercher son propre intérêt dans la construction des logements de cette espèce. Sans doute les patrons cherchent leur intérêt ; mais, loin de s'en plaindre, il faut se féliciter que les deux intérêts soient, en concordance ; la réciprocité économique rend le lien solide et durable. Les ouvriers aiment naturellement à être bien logés et, quoi que leur disent tels publicistes, les maisons confortables construites par les patrons seront toujours recherchées et remplies.

Toutefois les attaques injustes dont l'institution est l'objet peuvent décourager les patrons, il en est certainement de nos jours qu'elles ont détournés de suivre l'exemple de leurs devanciers : c'est regrettable. Car, si l'intérêt bien entendu est l'inspirateur économique, il ne faut pas méconnaître qu'il s'y mêle un sentiment de philanthropie, que c'est même à ce sentiment que sont dues la plupart des perfectionnements de l'institution et qu'une opposition systématique et parfois injurieuse peut l'émousser. Les patrons ne doivent pas compter sur la reconnaissance, soit ; mais il leur serait dur, en faisant le bien, de n'être payés qu'en calomnies. L'institution ne disparaîtra donc pas ; mais il est à craindre qu'elle ne soit gênée dans son développement par l'hostilité qu'elle rencontre (1).

---

(1) Voici en quels termes, bienveillants d'ailleurs pour le conférencier, le journal le *Travailleur* de Lille appréciait le patronat à la suite de la conférence :

« .... Monsieur Levasseur, comme tous les philanthropes, est animé des meilleures intentions en faveur des déshérités de ce monde. Nous ne pouvons p urtant lui savoir gré de ses bonnes dispositions. Car pour nous, toute la philanthropie cache la plus dangereuse duperie. Bien entendu nous ne voulons pas dire par là que nous sommes les adversaires de toutes les innovations et améliorations d'ordre quelconque, entreprises sous le couvert de la philanthropie. Mais nous ne voulons pas en être dupes.

» Quand, par exemple, M. Levasseur félicite M. Thiriez de ce qu'il a donné

Aux États-Unis où l'ouvrier est très indépendant j'ai remarqué que les institutions de patronat, c'est-à-dire celles dont le salariant et le salarié forment les deux termes, sont relativement rares, tandis que les institutions de patronage social, c'est-à-dire celles où la charité et la philanthropie s'exercent d'homme à homme, sans subordination professionnelle, sont florissantes.

II

Je passe au second corps d'armée, celui de la *philanthropie*. Ici l'intérêt commercial n'est plus en jeu ; l'impulsion vient manifestement du désir de faire le bien ; elle a sa source soit dans le sentiment religieux qui s'appelle la charité, soit dans la sympathie qui est au cœur de tout homme généreux et qui le porte à soulager la souffrance : charité et philanthropie, deux mobiles qui se ressemblent sans se confondre. Les œuvres qu'ils ont inspirées sont nombreuses et diverses. J'aime à prendre mes exemples ici. J'en trouve tout d'abord dans la Société de Saint-Vincent-de-Paul qui est depuis plus de soixante ans sur la brèche (1), et dans le « Bureau de bienfaisance de

---

l'exemple à Loos d'édifier de belles cités de maisons à bon marché, nous pensons, nous, au contraire, qu'il n'y a pas lieu de leur prêter des sentiments louables, et partant qu'ils ne méritent pas d'être félicités. Le motif auquel ont obéi ces capitalistes n'a rien moins que le caractère de leurs intérêts bien compris. C'est de la spéculation propriétaire qu'ils ont faite et de la bonne spéculation encore, car ils étaient assurés en édifiant des cités de maisons de récupérer sur les ouvriers qui travaillent dans leurs usines une partie du salaire payé, en la leur retenant sous forme de loyer.

» Il serait trop long de montrer que dans le domaine de la philanthropie, tout ce qu'entreprend la classe bourgeoise sous cette fallacieuse couverture, aboutit toujours à favoriser ses intérêts et à faire croire aux déshérités de ce monde qu'ils n'ont qu'à s'en remettre à la bonne volonté bourgeoise du soin de faire leur bonheur.

» Mais les ouvriers ne veulent plus être dupes, et tout en laissant agir les cinq forces dont nous avons parlé, ils attendent le moment où toutes ces maisons à bon marché leur reviendront encore à meilleur compte en en faisant, à leur profit, l'expropriation pure et simple ».

(1) Récemment, dans la seule année 1896, il a paru à Lille une quinzaine de brochures émanant de membres de la Société de Saint-Vincent-de-Paul et décri-

Lille » qui loge ses indigents dans sa « Cité philanthropique » et dans ses autres immeubles (1).

Parmi les hommes que l'esprit de charité anime à Lille vous me permettrez de mentionner un des noms les plus connus, celui de M. Féron-Vrau (2).

Les asiles de nuit, qui sont fréquentés non seulement par la population indigente, mais par des ouvriers de passage et des ouvriers en chômage, appartiennent à la catégorie de la philanthropie (3).

---

vant par paroisses les logements ouvriers. Les 1.358 logements étudiés contenaient 7.608 habitants. Sur 900 familles complètes (le mari, la femme et des enfants) 197 n'avaient qu'une pièce ; 438 en avaient seulement deux. Il y avait en général plusieurs enfants dans le même lit; on a compté 1.697 lits pour 4.400 enfants. Les latrines étaient presque partout dans un état déplorable. La lessive et souvent le séchage du linge se faisaient dans l'intérieur du logement. Il s'est trouvé, entre autres, un logement qui, quoique qualifié sain, ne fournissait que 9 mètres cubes d'air par habitant, la femme venait d'y accoucher de deux jumeaux pendant que ses autres enfants avaient la coqueluche ; deux sont morts. Voir les articles de M. Féron-Vrau dans le *Bulletin de la Société Industrielle du Nord de la France,* 1899. Ils ont été réunis en brochure sous le titre *Des habitations ouvrières à Lille en 1896* par M. Féron-Vrau, Lille. imp. Danel, 1899.

(1) La Cité philanthropique, d'abord nommée Cité Napoléon, comprend un corps de bâtiment à 3 étages, avec 276 chambres et 3 pavillons doubles séparés par des jardins. Les loyers sont très réduits ; des chambres sont même données gratuitement. L'aménagement, dit-on, n'est pas un modèle. Le Bureau possède trois autres immeubles comprenant 63 chambres.

(2) M. Féron-Vrau entre autres titres, possède celui de fondateur de la Société anonyme des logements de Sainte-Marie-Madeleine. Cette Société a achevé un immeuble qu'elle a aménagé de manière à donner par habitant 25 mètres cubes d'air.

(3) A propos de ces asiles de nuit, il me paraît utile de faire connaître une institution de ce genre très répandue en Allemagne, mais peu connue en France.

HERBERGEN ZUR HEIMATH en PRUSSE.
(Auberges à la patrie) en 1896.

Hôtes des auberges payant eux-mêmes ou voyageurs de passage ou pensionnaires (qui mangent).		Stationsgaste.		Hôtes qui ont retrouvé du travail.
Personnes.	Nuits.			
1.050.958	1.940.820	383.665	352.618	70.194

Ces auberges, au nombre de 297, sont pour la plupart des créations de la

Je dois insister moins sur les créations charitables que sur celles qui ont un caractère économique, c'est-à-dire dans lesquelles la philanthropie fonde sa combinaison, d'une part, sur l'intérêt qu'elle promet au capital de construction et, d'autre part, sur le loyer du locataire dont la plus grande partie est employée à payer cet intérêt. C'est le type qui convient à la classe ouvrière, laquelle doit et veut vivre du gain de son travail. Pour citer des noms en ce genre je n'ai que l'embarras du choix : la « Société philanthropique » de Paris, dont la fondation remonte au règne de Louis XVI et que d'importantes donations ont mise à même de construire sept immeubles et d'y loger un millier de personnes à un prix modique et dans de bonnes conditions d'hygiène (1) ; la « Société lyonnaise des logements économiques » qui, grâce à l'intelligence et à la sévère

---

Mission intérieure évangélique. Elles ont leur centre dans la Société allemande des auberges, fondée en 1883, dont le siège est à Bielefeld et qui comprend 14 unions de provinces et de pays. La plus ancienne a été fondée à Berlin en 1883. Elles se trouvent surtout dans le Rheinland, la Saxe, la Wesphalie, le Hanovre, le Brandebourg, le Schleswig-Holstein et à Berlin.

Elles se trouvent en général dans les grandes villes. Elles sont entretenues par leurs propres ressources ou par des subventions de bienfaiteurs et communes. Elles procurent le logement, la nourriture et, au besoin, le placement gratuit à des ouvriers et employés. — Le prix d'un lit au dortoir est au minimum 30 à 50 pfennig. Une chambre pour une personne seule coûte 1 marc. La nourriture coûte 50 pfennig par repas (1 soupe, 1 plat de viande avec légumes; la bière est payée en plus 10 pf. le verre. — En entrant on s'inscrit sur un registre (nom, nationalité, âge, profession); les ouvriers doivent présenter leur livret (Arbeisnachweis) et font, s'il y a lieu, leur demande de travail. Le soir, on n'entre plus après 10 heures. Après le repas, on fait la prière en commun et on chante en chœur un cantique. A 10 heures du soir la porte est close. Le matin, prière et chant ; il faut être levé avant 8 heures. Les patrons qui désirent des ouvriers viennent entre 5 et 8 heures le soir faire leur demande. Quand il y a place, on prend même des personnes qui ne peuvent rien payer. Les plus aisées, on les envoie dans un hôtel voisin, peu cher.

(1) La Société a reçu de M. Michel Heine un don de 750.000 fr. qui lui a permis de construire en 1888 trois maisons contenant 140 logements de familles, dont le loyer est de 295 francs. Avec le produit capitalisé de ces loyers, la Société a construit une quatrième maison en 1898 et elle commence en ce moment une cinquième maison destinée exclusivement aux familles nombreuses et dont les loyers ne dépassent pas 220 francs.

La capitalisation de cette fondation atteint aujourd'hui 1.197.000 francs. D'autres dons ont permis à la Société philanthropique d'édifier trois autres

économie de son regretté directeur M. Mangini, a pu en moins de vingt ans construire et aménager 120 maisons qui abritent plus de 7.000 personnes (1); la « Société des habitations ouvrières de Paris-Auteuil » (2), et bien d'autres qui sont des variétés du même type, au Havre (3), à Reims, à Nancy, à Orléans, à Amiens, à Rouen, à Bordeaux, à Marseille et ailleurs sur lesquelles je n'ai pas le loisir de m'arrêter. Je dois au moins à mon auditoire de lui rappeler le nom de la « Compagnie Immobilière de Lille » qui possède 389 maisons, ne fût-ce que pour rendre hommage au conseiller municipal Violette qui s'était dévoué à sa création (4), et

---

maisons à Paris. Elle possède au total, en 1904, 300 logements de familles abritant 978 personnes. Les pertes sur recouvrement de loyers sont nulles.

Elle a ouvert en 1902 un *Hôtel garni pour dames et jeunes filles* qui contient 115 chambres louées de 60 centimes à 1 franc par nuit. Le succès de cette création, dont le revenu suffit à assurer l'entretien et à rémunérer le capital, a déterminé des dons qui permettent à la même société de construire en ce moment deux autres hôtels semblables dans les quartiers ouvriers de Paris.

Parmi les sociétés charitables de Paris qui s'occupent des loyers, il est juste de citer l' « Abri » qui distribue des secours de loyer.

(1) La Société lyonnaise des logements économiques, fondée en 1886 sous forme de société civile, avait déjà construit en 1887 cinq maisons contenant 70 logements de 2 à 3 pièces avec cabinet d'aisance. Elle a augmenté peu à peu son capital. Ses 120 maisons contiennent 1.437 logements occupés par 7.350 personnes. Le logement coûte en moyenne 250 fr. Les rentrées se font régulièrement, sans perte sensible. La Société a toujours donné 4 % à ses actionnaires.

(2) La Société de Passy-Auteuil, fondée en 1882, a construit 65 maisons dont les deux tiers sont libérés et appartiennent à leurs locataires. Cette Société, que préside depuis dix ans M. Cheysson, accomplit en ce moment une évolution vers la société de crédit, pratiquant des avances sur prêts hypothécaires et elle s'apprête à aborder une autre série d'opérations relatives à l'assainissement de maisons existantes, suivant la formule de miss Ottavia Hill.

(3) La Société du Havre, fondée par M. Jules Siegfried, a pris modèle sur celle de Mulhouse. Elle a vendu ses maisons par annuités et donné régulièrement un dividende de 4 % à ses actionnaires.

(4) A la suite de la démolition des fortifications de Lille qui ouvrait de nouveaux terrains à la construction, la Compagnie Immobilière de Lille a été fondée en 1867 au capital nominal de 2 millions sur lesquels 600.000 fr. furent immédiatement émis en actions de 500 fr. Elle obtint une subvention gouvernementale de 100.000 fr. et la garantie de la ville. L'intérêt des actions a toujours été régulièrement payé et un dixième des actions est aujourd'hui remboursé. En 1873 elle possédait déjà 233 maisons sur deux lots de terrain. Depuis 1873 elle

celui de la « Société lilloise des habitations à bon marché » qui a construit ou aménagé 45 maisons (1).

Je ne vous donnerai pas tout le bilan de la philanthropie ; mais, avant de passer à un autre corps d'armée, je me plais à vous signaler encore une forme intéressante et très pratique de l'amélioration du logement populaire. C'est celle qu'a imaginée miss Ottavia Hill en Angleterre et qui consiste à louer, comme principal locataire, des maisons mal aménagées, d'y faire les travaux nécessaires d'assainissement et de les sous-louer ensuite par petits logements en prenant toutes les précautions nécessaires pour y maintenir la salubrité. L'avantage de ce système est d'être moins coûteux et par conséquent plus facile à appliquer que celui de la construction (2).

En général l'intérêt que la philanthropie attribue aux capitaux engagés est très modique : plus souvent 3 que 4 ou 5. Malgré cela, des écrivains soupçonneux la dénoncent comme réalisant un gain

---

a construit 110 maisons sur un troisième lot, puis 46 autres maisons : total 389. 280 maisons ont été vendues au prix moyen de 3.378 fr., un dixième payable d'avance, le reste par fractions en quinze ans au plus. Les locataires ou propriétaires appartiennent principalement aux catégories suivantes : ouvriers de l'industrie textile, ouvriers du bâtiment et de la construction. Des précautions ont été prises dans les contrats pour que les immeubles restent, autant que possible, dans les familles ouvrières. Voir *Histoire de la Compagnie Immobilière de Lille pour la construction de maisons d'ouvriers,* par M. Henri Violette, brochure 1872.

(1) La Société lilloise des habitations à bon marché a été fondée en 1895, à la suite de la loi du 30 mars 1894 sur les logements à bon marché, au capital de 250.000 fr. auquel elle sert un modique intérêt. Elle se proposait plusieurs objets : construction de petites maisons de famille avec jardin, de grandes maisons avec logements multiples, appropriation de maisons anciennes, vente des maisons de famille. Elle a construit 43 maisons à Moulins-Lille et à Hellemmes et aménagé deux immeubles anciens ; elle a vendu plusieurs maisons de famille.

(2) Le règlement d'administration publique du 30 novembre 1895 vise entre autres objets, « l'amélioration des habitations déjà existantes. » Les statuts-types publiés en 1903 par l'administration visent aussi cette attribution des sociétés pour logement à bon marché. En 1904 le Conseil supérieur vient d'émettre à ce sujet le vœu que la loi du 20 février 1902 sur la santé publique soit appliquée avec fermeté.

prélevé sur la classe ouvrière. Pourtant, si l'ouvrier ne se résigne pas à l'aumône et s'il n'en a pas besoin, il faut bien qu'il consente à payer son loyer, comme on paie tout service. L'avantage pour lui est de le payer moins cher et de l'avoir meilleur. S'il prétendait ne rien payer, le capital ne viendrait pas ; malgré le zèle du philanthrope, la maison ne s'élèverait pas et l'ouvrier serait privé du service. Ce serait assurément une privation pour lui, puisque toutes les maisons de ce genre sont occupées presque aussitôt que bâties et qu'elles ne restent jamais longtemps vides.

J'ai parlé des jardins. La plupart des créateurs, chefs d'établissement ou sociétés philanthropiques, en ont fait l'ornement de leurs maisons de famille. Ils ont eu raison ; le jardin ne récrée pas seulement par l'aspect ; il est moralisateur en ce sens qu'il attache le locataire à son domicile ; il lui fournit une occupation récréative pour ses heures de repos et il le détourne d'aller les passer ailleurs ; il lui procure quelque chose des jouissances du propriétaire : « Ce sont, pense-t-il, mes légumes, mes fruits, mes fleurs » ; ils ont la saveur particulière du « moi ». C'est pourquoi on loue M^{me} Hervieu à cause de l'œuvre des jardins qu'elle a fondée à Sedan. Elle lui a donné le nom d' « Œuvre de la reconstitution de la famille », son succès a fait et méritait de faire des imitateurs (1). L'attention est

(1) M^{me} Hervieu a fondé l'Œuvre de la reconstitution de la famille en 1890. C'était d'abord une société d'assistance par le travail. Les ouvriers associés versaient 3 fr. par mois, M^{me} Hervieu 6 fr. ; soit au bout de l'année 108 fr., avec lesquels on loua un petit terrain que l'on fuma et ensemença. Les associés ne furent convaincus qu'au printemps suivant par la pousse des plantes. De nouvelles familles s'étant associées, on loua, en 1897, 6 hectares. La « Mutuelle des jeunes gens » exploita en commun un champ dont elle vendit les légumes ; la « Mutuelle enfantine » s'exerça au jardinage les jours de congé. Pour 4 fr. environ par tête les associés se procurent des légumes pour leur année.

Parmi les imitateurs on peut citer le père Volpette à Saint-Étienne (1895), l'abbé Lemire fondateur de la Ligue française du Coin de terre et du Foyer à Montreuil-sur-Mer (1897), la Société de Saint-Vincent-de-Paul à Reims, à Dijon, etc., les municipalités à Besançon, à Beauvais, à Nancy, etc. Le Congrès des jardins ouvriers tenu en octobre 1903 à Paris a attesté l'importance prise depuis quelques années par cette forme nouvelle et féconde de l'assistance. Voir sur cette question *La terre et l'atelier ; jardins ouvriers* par L. Rivières, lib. Lesaffre, 1904.

aujourd'hui attirée de ce côté. On ne saurait trop recommander aux promoteurs du mouvement des habitations à bon marché de joindre un jardin à la maison, chaque fois qu'il est possible de le faire : on s'occupe beaucoup de cette question en Angleterre (1).

En Amérique, où dans la banlieue de beaucoup de villes les maisons bourgeoises sont, en général, précédées d'un jardin ou tout au moins d'une pelouse en façade sur la rue, j'ai vu souvent des maisons ouvrières construites par les patrons sur le même plan ; les habitants rivalisaient d'élégance et plusieurs chefs d'établissement les encouragaient par des concours et des primes (2).

III.

Le troisième corps d'armée peut être dénommé *spéculation*. Ce

---

(1) Le modèle qu'on invoque souvent en Angleterre est l'établissement de Port Sunlight.

(2) En Allemagne il existe plusieurs associations de construction ou de patronage de construction. Il y en a même une, la Société berlinoise de constructions d'intérêt général qui, ayant été fondée en 1847, est plus ancienne que la Société de construction pour les ouvriers à Mulhouse (1853) et qui a aménagé convenablement 600 logements ouvriers dans de grands immeubles. La Société par actions de construction de Gladbach, fondée en 1869, avait vendu en 1898 478 maisons (sans compter 20 grandes maisons de location), les acquéreurs payant 5 p. °/₀ du prix de construction à titre de loyer, plus une certaine somme à titre d'escompte sur l'achat; à Barmen, à Brême (405 maisons) existent des Sociétés du même genre. La statistique allemande a enregistré, en 1900, 250 Sociétés coopératives de construction, parmi lesquelles on signale la Société de constructions ouvrières de Flensbourg (fondée en 1878) et la Société coopérative berlinoise de construction (fondée en 1886). Parmi ces sociétés philanthropiques, il est juste de citer la Société par actions de construction de petits logements à Francfort-sur-le-Mayn, la Société de construction d'intérêt général pour Aix-la-Chapelle et Burtscheid, la Société par actions de construction à Lenn, le fonds Aders (1 million de marcs) à Dusseldorf.

Au nombre des créations philanthropiques de la Suède, nous signalons particulièrement la Société par actions pour la construction de demeures ouvrières à Stockholm, fondée en 1892 par Mlle Agnès Lagersledt, qui se propose de procurer des logements sains et de travailler au relèvement moral des locataires. Elle a construit 4 maisons, 140 logements, la plupart avec une chambre et une cuisine louées 188 couronnes, le prix ordinaire étant d'environ 250 couronnes.

mot sans doute sonne mal aux oreilles des théoriciens de la gratuité du crédit. Il représente cependant une combinaison qui est légitime et dont la réussite serait, à mon avis, fort désirable pour la catégorie des petits employés et des ouvriers. Voici pourquoi. Le patronat, la charité, la philanthropie ont une action limitée et ne soustraient au séjour délétère des bouges que des groupes spéciaux ou des groupes restreints. La spéculation pourrait avoir une action plus étendue, par cela même qu'elle ne demande rien au dévouement et qu'elle fait appel seulement à une force économique, l'intérêt. Elle pourrait tenir constamment par ses constructions l'offre des logements ouvriers au niveau de la demande. Il faudrait pour cela que, grâce au choix des terrains et au mode de construction, le prix correspondît à un intérêt supérieur de peu à celui que rendent les maisons bourgeoises, soit 6 à 9 $^{0}/_{0}$; il doit être supérieur parce que d'une part, le bâtiment plus légèrement construit doit être amorti en moins de temps et que, d'autre part, le recouvrement des loyers est réputé donner plus de peine et occasionner plus de désagréments à cause de la multiplicité des locations, des changements fréquents, des mauvais payeurs et des difficultés de l'évincement.

Le problème est difficile et les gros capitaux ne risquent guère l'expérience ; toutefois il ne nous paraît pas radicalement insoluble. En premier lieu, des exemples nous enseignent que les recouvrements ne sont pas nécessairement aussi aléatoires qu'on pouvait le supposer dans les immeubles des sociétés de philanthropie. En second lieu, y a eu des tentatives qui peuvent être étudiées, par exemple les terrains de Montfermeil près de Paris (1), lesquels, il est vrai, ne visaient pas la classe ouvrière, et les opérations faites par M. Cacheux qui se sont soldées par la vente de 312 maisons et de terrains, et

---

(1) Le parc du château de Montfermeil (4.000 hectares) avait été vendu 4.000 fr. l'hectare, soit 0 fr. 40 le mètre carré ; il a été revendu 1 fr. 50 payable en cinq ans. La société avec ses bénéfices a même construit une vingtaine de maisons.

par des prêts-opérations qui, successivement renouvelés, ont servi à l'édification de près de deux milliers de bâtisses (1).

A Paris les maisons construites par les sociétés ayant un but philanthropique sur des plans tout nouveaux, donnant aux locataires de l'air, de la lumière, des escaliers clairs et des cabinets d'aisance pourvus d'eau abondante avaient été, vers 1888, édifiées dans des faubourgs où elles étaient un objet de curiosité. Depuis cette époque, dans ces mêmes quartiers, quinze à vingt maisons ont été bâties par des entrepreneurs sur les mêmes plans ; toutes les améliorations ont été adoptées. Même fait à Lyon où les 120 maisons de la Société Mangini ont suscité un millier de maisons améliorées.

Les philanthropes ont cherché les meilleurs types ; les spéculateurs s'en emparent ; espérons que ceux-ci contribueront largement à la transformation.

IV.

Nous voici arrivés au quatrième corps d'armée, celui de l'*association*. C'est peut-être le plus intéressant et celui qui a chance de prédominer dans l'avenir. Il procède du Selfhelp : Aide-toi toi-même sans attendre l'assistance d'une providence extérieure. Ce doit être, en tout cas, le mode favori de ceux qui regardent l'activité individuelle et la responsabilité comme les ressorts principaux de l'énergie sociale. Il revêt, lui aussi, des formes diverses ; j'en signalerai surtout deux, l'anonymat et la coopération.

---

(1) M. Cacheux a donné dans le *Supplément aux Habitations ouvrières en tous pays* (p. 7) le détail des 312 maisons qu'il a construites de 1871 à 1896 sur 430.800 mètres carrés ; il ne restait plus à vendre en 1896 que 16.200 mètres carrés. Il a ajouté que, par la vente de ses terrains, il a provoqué la construction de 1.800 maisons.

Avant M. Cacheux, M. Chanudet avait entrepris la construction de grandes maisons divisées en petits logements. Il en a construit à Paris de 1848 à 1870.

Parmi les exemples de spéculation, on peut citer celui de M. Driessens de Saint-Denis, qui vend des terrains pour constructions, payables en cinq ou six ans et loue des jardins sur le terrain de fortifications déclassées.

La « Ruche Roubaisienne », société anonyme fondée en 1895, est un bon type de coopération mixte entre ouvriers et patrons, qui s'est aidé du concours d'obligataires appartenant surtout à la classe patronale. Il suffisait d'être possesseur d'une action pour être admis, dans la mesure des ressources disponibles de la société et par rang d'ancienneté, à faire construire une maison pour laquelle le bénéficiaire payait une annuité d'environ 7 1/2 % représentant l'intérêt du capital, les frais d'administration et l'amortissement. La société avait, à l'époque de l'exposition universelle de 1900, 168 maisons (1).

La « Pierre du foyer » de Marseille, fondée par M. Rostand (2), a adopté un système qu'avait préconisé M. Cheysson : le locataire, en entrant dans le logement, s'inscrit comme actionnaire pour un nombre d'actions égal à la valeur de l'immeuble, puis il libère peu à peu ses actions par des versements en même temps qu'il paie un modique loyer et, à la fin, il échange ses titres complètement libérés contre le titre de propriété.

La « Société des habitations économiques » à Saint-Denis a mérite le premier prix dans le concours organisé par le Comité des habitations à bon marché du département de la Seine.

La « Société fraternelle des employés et ouvriers des chemins de fer français », qui compte plus de 100.000 adhérents et dont le capital dépasse 25 millions, construit pour ses sociétaires ou leur fait des prêts hypothécaires ; elle s'est présentée à l'exposition universelle de 1900 avec 72 maisons déjà construites et un fonds annuel d'un million à la disposition de constructions nouvelles. A la fin de

(1) Le capital initial était de 51.000 fr. ; il a été porté à 75.000 ; les actions sont de 100 fr. Des obligations, au taux de 3 %, ont été émises en plusieurs fois pour une valeur totale de 500.000 fr. ; elles ont été souscrites en grande partie avec le concours du Comité des obligations de contrôle. Un actionnaire qui a fait bâtir une maison coûtant 4.000 fr. (maison de 5 pièces) paie par an 280 fr. (120 pour l'intérêt à 3 % dû aux obligations, 20 pour les frais d'administration, 140 pour la prime d'assurance représentative de l'amortissement).

(2) La Société a été fondée au capital de 50.000 f. payables par acomptes de 5 francs.

l'année 1901, elle avait 89 maisons d'une valeur totale de 716.763 fr.

L'Angleterre (1) et les Etats-Unis (2) offraient en ce genre à la France des exemples qu'à mon avis celle-ci a trop peu suivis, les « Building societies », sociétés de construction. On les compte par milliers dans ces pays. Parmi les motifs de leur succès il faut compter les salaires qui sont, surtout aux Etats-Unis, plus élevés qu'en France et l'esprit des affaires qui est plus développé parmi les ouvriers anglo-saxons que parmi les ouvriers français.

Je signale, en passant, un type de coopération qui consiste à

---

(1) L'institution paraît être originaire de l'Ecosse. En 1901, l'Ecosse avait 129 Building societies avec un actif de 1.747.520 liv. st.

En Angleterre les 1.965 Building societies qui ont envoyé des rapports au Secrétaire de l'intérieur en 1901 avaient un actif de 44.953.575 livres sterling, dont 30.458.352 en actions, le reste en dépôts, etc. Elles avaient beaucoup progressé jusqu'en 1887 ; car, en 1880, elles n'avaient qu'un actif de 39 millions 1/2, en 1887, on avait enregistré 2.109 Sociétés ayant un actif de 51,733.999 liv. st. La diminution depuis 1887 provient d'abord de faillites qui ont eu lieu en 1892, puis peut-être de la loi de mars 1896 qui, en autorisant les municipalités à prêter dans certains cas de l'argent pour la construction de maisons ouvrières, a créé une concurrence aux Building societies. Une des plus importantes sociétés de cette espèce est « Berbeck Society ». Ces sociétés donnent en général à leurs déposants un intérêt plus élevé que la caisse d'épargne et, d'autre part, par un paiement annuel un peu supérieur au loyer ordinaire, elles rendent l'occupant propriétaire en une quinzaine d'années.

En 1901, l'Irlande avait 73 Building Societies avec un actif de 1.144.820 liv. st.

(2) Aux Etats-Unis la première Building society a été créée en 1831 ; la seconde en 1841. La Building society américaine, qui se défend d'être une institution de charité, a pour objet principal l'accumulation des épargnes par cotisations régulières, le prêt de ces épargnes en vue de la construction de maisons. Pour devenir membre il faut au moment de la création de la société ou de l'ouverture d'une nouvelle série, prendre une ou plusieurs actions libérables par versements mensuels. L'actionnaire peut, dans certaines conditions, souvent par enchère, emprunter la somme nécessaire pour bâtir avant d'avoir complètement libéré ses actions. Je ne connais qu'une statistique générale des Building societies aux États-Unis, celle de 1893 qui a porté sur 5.838 associations possédant un capital de 450 millions 1/2 de dollars, et comptant 1.745.000 membres dont 455.000 avaient fait des emprunts en vue d'une construction. Tous les membres n'étaient pas ouvriers ; mais les hauts salaires des Etats-Unis permettent à beaucoup d'ouvriers d'aspirer à la propriété. J'ai expliqué le fonctionnement de ces sociétés dans *L'Ouvrier Américain,* t. II, p. 97 et suivantes.

construire de grandes maisons dans lesquelles chaque sociétaire est usufruitier de son logement et dont la nue-propriété reste à l'association ; les sociétaires locataires jouissent en commun de certains avantages, bains, bibliothèques, etc. Plusieurs sociétés coopératives allemandes fonctionnent dans ces conditions ; les maisons qu'elles construisent et qui sont en général de grandes maisons à logements multiples restent la propriété de l'association ; le sociétaire qui l'habite comme co-propriétaire n'est qu'usufruitier de son logement, mais ne peut pas être évincé. La Société berlinoise de construction et d'épargne est entrée dans cette voie ainsi que la Société hambourgeoise d'épargne et de construction, la Société de construction de Dortmund, la Société de construction et d'épargne des ouvriers des usines Schuckert à Nuremberg, etc.

En France la loi du 30 novembre 1894 a accordé aux constructions à bon marché certains privilèges, exemptions d'impôt prolongée jusqu'à la cinquième année, autorisation de prêts par les bureaux de bienfaisance et par les hospices et hôpitaux (1) et par les caisses d'épargne sur leur fortune propre (2), facilités de transmission succes-

---

(1) Les bureaux de bienfaisance, hôpitaux et hospices n'ont pas usé jusqu'ici de cette faculté. Cependant, en 1903, quelques-uns ont donné des signes de bonne volonté ; l'hospice d'Auxerre a même consenti un prêt hypothécaire.

(2) Les caisses d'épargne sont autorisées, par la loi du 20 juillet 1895, à employer la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune en acquisition ou construction d'habitations à bon marché, en prêts hypothécaires aux Sociétés de construction et aux Sociétés de crédit qui, ne les construisant pas elles-mêmes, ont pour objet d'en faciliter la construction et en obligations de ces Sociétés. Elles prêtent par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et consignations. Peu l'avaient fait jusqu'en 1900; on citait surtout celles de Lyon et de Marseille ; la caisse de Lyon avait pris des actions de la Société lyonnaise des habitations économiques. Le mouvement s'est accentué depuis deux ou trois ans. Au 31 décembre 1903 vingt-cinq caisses d'épargne avaient prêté 2.642.899 francs, à savoir : 1.738.658 fr. pour acquisitions ou constructions, 442.4277 fr. pour prêts hypothécaires à des sociétés, 160.000 fr. en obligations des sociétés. La caisse d'épargne de Marseille a prêté plus de 460.000 fr., celle de Lyon 150.000 fr., celle de Chartres 240.000 fr., celle de Compiègne 164.000 fr., celle de Blois 160.000 fr., celle de Béziers, 105.000 fr., etc.

sorale, etc. (1). Un Conseil supérieur des habitations à bon marché a été institué conformément à cette loi. Il s'est mis officiellement en correspondance avec des comités locaux (2). Ces derniers, qui ont été un certain temps avant de se constituer, sont aujourd'hui au nombre de 96, répartis dans 52 départements. Le Nord est à l'abri de tout reproche, puisqu'il en a un dans chaque arrondissement. depuis la fin de l'année 1896. Quelques-uns sont très actifs et ont déjà rendu des services ; mais la grande majorité paraît avoir encore une existence nominale plus que réelle.

---

(1) La loi du 30 novembre 1894 (en 16 articles) porte : que des comités pourront être institués dans chaque département en vue d'encourager la construction de maisons salubres à bon marché (c'est-à-dire de 90 fr. de revenu net imposable au maximum dans les petites communes, de 375 fr. à Paris), de faire au besoin des enquêtes, de décerner des prix ; que les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux pourront leur faire des prêts pour les constructions jusqu'à concurrence du cinquième de leur patrimoine propre ; qu'à la mort du propriétaire, l'indivision pourra être maintenue pendant cinq ans à la demande du conjoint survivant ou d'un enfant ; que chacun des héritiers ou le conjoint survivant pourra reprendre la maison sur estimation et que, s'il y a plusieurs demandeurs, la préférence sera donnée à celui que le défunt aura désigné ou au plus proche héritier ; que ces maisons seront, après approbation des statuts par le Ministre, exemptes des contributions foncière et des portes et fenêtres pendant cinq années (au lieu de trois ans pour les constructions ordinaires). Cette loi a été complétée par la loi du 31 mars 1896. par le règlement d'administration du 27 septembre 1895, par la loi du 20 juillet 1895 qui a donné aux caisses d'épargne la même faculté de prêt qu'aux bureaux de bienfaisance. La loi du 15 février 1902 sur la santé publique a armé les autorités contre les logements insalubres, (le premier projet de loi de ce genre avait été proposé en 1882 par Martin Nadaud ; il a été repris en 1889 par MM. Lockroy et Siegfried, puis en février 1892).

Sur la loi de 1894 et les modifications qu'on demande aujourd'hui à cette loi, voir *La loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché, son application dans une grande ville industrielle*, par M Droulers, 1 vol. 1898.

(2) Voir dans les Comptes rendus du Conseil supérieur des habitations à bon marché les rapports de MM. G. Picot, Challamel, Cheysson, Siegfried. Le dernier rapport présenté par M. Cheysson et accompagné d'un rapport complémentaire de M. Challamel, a été publié postérieurement à la conférence. Voir le *Journal Officiel* du 2 avril 1904. Le Conseil général de la Seine a donné une subvention de 5.000 fr. à son comité local des habitations à bon marché. Le Comité des habitations à bon marché du département de la Seine, présidé par M. Strauss, sénateur, et compocé de 13 membres et 23 adjoints, a, entres autres services rendus, ouvert deux fois des concours qui ont fait avancer la solution de questions techniques — Voir les *deux rapports présentés au jury de la Sous-Commission du Concours*.

Le rapport présenté à ce conseil par M. Cheysson sur les opérations de l'année 1903, porte que de 1894 au 31 décembre 1903, 109 sociétés ont obtenu l'approbation de leurs statuts ou étaient en instance pour l'obtenir (1), que les 54 sociétés qui avaient envoyé leurs comptes accusaient un capital de 12 millions 1/2 (7 millions de capital et 5 millions et 1/2 d'emprunts). Ce capital s'est accru de plus de 2 millions 1/2 depuis deux ans. Sur les 49 départements dans lesquels des sociétés ont bénéficié de l'exemption d'impôts en 1903, le Nord figure au premier rang avec 10.963 fr., bien en avance sur la Pas-de-Calais qui est au second avec 6.385 fr. (2).

---

(1) La plus ancienne est la Société anonyme des maisons ouvrières d'Amiens fondée en 1866, la seconde celle de Bolbec fondée en 1877. En 1901, 70 fondations étaient postérieures à l'année 1890. Le rapport de M. Cheysson porte que sur les 109 sociétés, 19 avaient présenté leur demande entre le 31 mars 1903 et le 31 mars 1904 et que 14 avaient reçu l'approbation pendant cette période. Celles qui ont le capital le plus important sont la Société anonyme des habitations économiques de la Seine, société anonyme fondée à Paris en 1891 (capital 760.000 fr.) ; la Société des habitations économiques de Denain, société anonyme fondée à Paris en 1902 (cap. 700.000 fr.) ; la Société de crédit des habitations à bon marché, société anonyme fondée à Paris en 1893 (cap. 500.000 fr.) ; le Groupe des maisons ouvrières. société civile fondée à Paris en 1899 (cap. 500.000 fr.) ; la Société des habitations salubres à bon marché de Marseille, société anonyme fondée à Marseille en 1889 (cap. 350.000 fr.) ; la Société anonyme des maisons ouvrières de Port-de-Bouc, fondée à Marseille en 1899 (cap. 300.000 fr.) ; la Société anonyme des maisons ouvrières d'Amiens, fondée à Amiens en 1866 (cap. 300.000 fr.).

Les 109 sociétés sont réparties entre 77 villes, savoir 21 à Paris, 3 à Marseille et à Douai, etc.

(2) La totalité des exemptions d'impôt avait été en nombre rond, de 40.000 fr. en 1901 ; il a été de 52.000 fr. en 1903. Cette année il a été fait au Ministre des finances des demandes d'admission au bénéfice de la loi du 30 novembre 1894. Il avait, à savoir : en 1896, 12 demandes dont 8 admissions, en 1897, 67 demandes dont 50 admissions, en 1898, 180 demandes dont 152 admissions, en 1899, 144 demandes dont 120 admissions, en 1900, 219 demandes dont 209 admissions. ; en 1901, 82 demandes dont 60 admissions. En 1903, 16 nouvelles sociétés (4 sociétés anonymes et 12 sociétés coopératives) ont été admises.

Le montant de la contribution foncière des immeubles qui ont joui de l'exemption en 1901 était de 15.944 fr. (principal et centimes additionnels) etc. ; le montant de la contribution des portes et fenêtres était de 21.405 fr. Les maisons collectives figurent dans la proportion d'un quart à un cinquième dans ces tableaux. Voir *Renseignements relatifs aux contributions directes et aux taxes assimilées*, 13e année.

Une remarque qui a sa portée : Sur les 12 millions 1/2 de capital, 8 1/2 appartiennent à des sociétés anonymes. Malgré la faveur populaire dont jouit l'idée de la coopération, la pratique est timide. Elle semble cependant s'enhardir ; car si, de 1894 à 1899, il n'y avait eu, sur 51 sociétés fondées, que 18 coopératives, il y en a eu, de 1900 à 1903, 38 sur un total de 58. Mais combien de sociétés dites coopératives couvrent en réalité un anonymat, c'est-à-dire l'apport de capitaux philanthropiques (1) ?

La « Société française des habitations à bon marché » fondée en 1889 à la suite de l'exposition universelle, laquelle a eu pour présidents MM. Jules Siegfried et Georges Picot, s'est proposé d'accélérer et de guider le mouvement. Elle a eu une part notable dans la préparation de la loi de 1894. C'est une bonne institution, toute désintéressée, qui ne construit pas, mais qui éclaire par ses renseignements les sociétés naissantes, qui en provoque la formation et qui les aide dans la rédaction de leurs statuts et dans les démarches nécessaires à l'autorisation (2). Les statuts modèles qu'elle a rédigés

---

(1) L'*Almanach de la Coopération* pour 1902 a enregistré 22 sociétés de construction coopératives et 37 non coopératives. Il en est de même en Belgique où la caisse d'épargne avait prêté au 31 décembre 1901 près de 43 millions à des Sociétés anonymes et 2 millions 1/2 à des sociétés coopératives.

(2) Elle a été reconnue d'utilité publique par décret du 20 mars 1890. Une cinquantaine de sociétés ont été fondées sous son inspiration ; tout d'abord les « Habitations économiques de Saint-Denis », « la Ruche et la Cour de feu », créées à la suite d'un concours qu'elle avait institué. Elle a organisé plusieurs congrès des habitations à bon marché. Voir la conférence de M. Siegfried à Nancy en 1903.

Le « Bulletin de la Société française » est la publication la plus complète de plans, de statuts, de rapports donnant les meilleurs exemples puisés en France et à l'étranger d'une amélioration de l'habitation. Voir particulièrement le volume intitulé : *Documents à consulter, modèles et renseignements divers*, 1901.

Au nombre des sociétés dont la Société française a facilité la création par ses conseils je signale, parmi les plus récentes, « le Toit familial ». Le Toit familial d'Argenteuil a été fondé en 1899 à la demande des ouvriers de l'usine du service d'assainissement à Colombes et sous le patronage de M. Bechman. La société devait construire de petites maisons de famille et des maisons à plusieurs logements quand plusieurs actionnaires s'entenderaient pour en réclamer ; elle devait attribuer la propriété des maisons à ses actionnaires en échange de

ont déjà rendu de notables services en éclairant les bonnes volontés (1).

Il existe une « Société de crédit », créée en 1890 par M. Siegfried, qui reçoit en prêts à 2 °/₀ de la Caisse des dépôts et consignations des sommes et les prête à son tour au taux de 3 p. 100 à des sociétés de construction (2).

V

Le cinquième et dernier corps est celui des *autorités publiques*. Contingent puissant quand il entre en jeu, qu'il s'appelle Etat ou commune. Comment doit-il entrer ?

L'Etat peut par des lois, comme celle du 30 novembre 1894, accorder des faveurs aux constructions à bon marché. Un gouverne-

---

leurs actions entièrement libérées. La principale difficulté d'exécution a été l'impossibilité où plus de la moitié des ouvriers se trouvaient de payer immédiatement le 10ᵉ exigible de leurs actions. M. Berteaux, député, et Defresne, maire d'Argenteuil, levèrent cette difficulté en prêtant pour compléter le capital de 30.500 fr., l'un 15.000 fr. à 2 °/₀, l'autre 10.000 fr. à 3 °/₀. Le Comité des habitations à bon marché du département de la Seine, le comité de Seine-et-Oise ont accordé des subventions. Des emprunts ont été faits à la Société de Crédit et le capital, successivement accru, s'est élevé à 101.200 fr. en 1903. En 1904, la société aura achevé sa vingtième maison. La maison coûtant 5.800 fr., terrain compris, un paiement de 365 fr. 40 par an suffit au loyer et à l'amortissement en trente ans. « Le Toit familial » d'Asnières s'est constitué dans des conditions analogues en décembre 1903.

En Allemagne la Société rhénane pour l'amélioration des logements ouvriers, qui a son siège à Dusseldorf, exerce une action analogue à celle de la Société française en France.

(1) En 1903, sur la demande du Conseil supérieur, une Commission a, sous la présidence du Directeur de la Prévoyance et de l'Assurance sociales, rédigé un type officiel de statuts en s'inspirant des statuts modèles de la Société française des habitations à bon marché. La publication de ce type facilitera la rédaction des projets de statuts. Voir *Recueil des documents sur la prévoyance sociale, réunis par le Ministère du Commerce* (*Direction de l'Assurance et de la Prévoyance sociales*). *Application de la législation française sur les habitations à bon marché,* 1903.

(2) Cette Société a fait pour 2 millions 1/2 de prêts. Ce type de Société a été particulièrement favorisé par la législation en Belgique.

ment peut user de ce moyen ; il doit prendre garde d'en abuser parce que la législation d'un pays libre doit être fondée beaucoup plutôt sur l'égalité que sur le privilège. L'Angleterre (1) et la Belgique se sont aventurés plus loin que la France dans cette voie.

Le gouvernement peut aussi intervenir par des expositions qui font connaître les types et qui suscitent l'émulation (2) : moyen très légitime et efficace.

Il peut construire des logements pour ses employés (3) ; en quoi il agit comme les entrepreneurs privés, faisant du patronat.

La commune a deux rôles à tenir en matière de logements ouvriers : celui de la salubrité publique et celui de la construction. Le premier s'impose ; nous sommes aujourd'hui beaucoup plus exigeants en fait de voirie que ne l'étaient nos aïeux : c'est un progrès de la civilisation. La commune doit assainir les quartiers pauvres au moyen de rues élargies et aérées, de boulevards bordés d'arbres, d'égouts, d'éclairage qui donne la sécurité en dissipant les mystères de l'ombre. Elle doit, sans regret pour son octroi, faciliter l'extension dans la banlieue des voies de communication. Elle peut s'armer des lois pour exproprier des bouges, toutefois en apportant dans son zèle de démolition une prudente circonspection afin de ne pas laisser des familles sans abri par excès de sollicitude ou tout au

---

(1) Voir S. Webb, *Three years' work of the London county council.* Londres a dépensé 100 millions de francs pour construire des habitations à bon marché.

(2) Après l'exposition universelle de 1867, la première dans laquelle l'économie sociale ait eu une place distincte, les logements à bon marché ont figuré dans les quatre expositions de 1878, 1889 (la première, avons-nous dit, qui ait eu une section spéciale des habitations à bon marché) et 1900. En 1903 il y a eu à Paris une exposition spéciale des logements à bon marché. Il y a eu aussi des expositions dans d'autres pays. Voir entre autres documents sur les congrès : *Actes du Congrès international des habitations à bon marché tenu à Bruxelles (juillet 1897)*, 1 vol. in-8, 1897 et *Compte rendu et documents du Congrès international des habitations à bon marché tenu à Paris les 18, 19, 20 et 21 juin 1900*, publiés sous la direction de M. J. Challamel, 1 vol. 1900.

(3) L'État prussien le fait pour des employés les chemins de fer. L'État français le fait pour les douaniers, au Havre et ailleurs, etc.

moins à ne pas les obliger à subir ailleurs des loyers trop onéreux (1).

L'éducation du peuple se fait beaucoup par l'exemple. Que la commune ait des rues bien tenues : elle apprendra aux habitants à mieux tenir leurs logements ; qu'elle établisse dans les quartiers populeux des latrines toujours très propres : la population prendra peu à peu certaines habitudes de propreté. J'ai beaucoup remarqué aux Etats-Unis la bonne tenue des cabinets d'aisance dans les ateliers et dans les sous-sols des hôtels où tout passant a accès : c'est à l'honneur des Américains. Comment des maires qui font fréquemment opposition à l'ouverture d'écoles privées parce que les cabinets ne sont pas conformes aux réglements, toléreraient-ils des latrines publiques qui sont une honte et n'useraient-ils pas des pouvoirs que la loi leur a conférés pour la salubrité des latrines privées ?

Il y a des municipalités qui désirent aller au delà de la voirie et et de l'hygiène et se faire entrepreneurs ou commanditaires de logements ouvriers. Il s'en trouve en France (2) ; on en citerait davantage dans d'autres pays, particulièrement chez nos voisins de Belgique (3). Ces municipalités peuvent agir de deux manières :

---

(1) La ville de Paris a fait démolir un certain nombre de maisons insalubres ; mais, jusqu'ici elle n'a pas construit de maisons : la question est à l'ordre du jour. Elle s'est contentée jusqu'à présent de donner quelques secours à des locataires expropriés. La ville de Lille a garanti un intérêt aux actionnaires de sociétés de construction.

La loi du 15 février 1902 a armé l'autorité pour préserver la santé publique. Les communes pourront s'en servir pour la bonne tenue des petits logements et diminuer ainsi le danger d'infection de la tuberculose.

(2) Le Ministre de l'intérieur s'est prononcé dans une lettre au Ministre du commerce contre l'intervention pécuniaire et directe des communes dans la construction. « Les départements et les communes peuvent, conformément à l'art. 2 de la loi du 30 novembre 1904, allouer des subventions aux comités des habitations à bon marché. Mais, à mon sens, là se borne leur intervention légitime en pareille matière et il ne semble pas qu'en l'état actuel de la législation ces collectivités puissent être autorisées soit à pourvoir directement à la construction de maisons à bon marché, soit à garantir les obligations souscrites pour cet objet par des sociétés privées... »

(3) Il y en a aussi en Angleterre, voir particulièrement *The Housing question* par Alf. Smith (1904).

aider des sociétés de construction en leur concédant des terrains à titre gratuit ou onéreux, ou construire et louer elles-mêmes des maisons. A cette intervention il me semble que les économistes n'ont pas à opposer le veto absolu de la science, parce que la tendance existe et qu'elle peut être justifiée dans certains cas. Mais ils font justement observer que ce rôle de commanditaire ou d'entrepreneur s'exerce avec l'argent des contribuables, et que, si cet argent ne rapporte pas un intérêt moyen, le logement à bon marché pour quelques-uns devient un impôt sur tous au lieu d'être, comme dans les autres combinaisons, une libéralité volontaire, une spéculation ou une mutualité équilibrée. S'il fallait absolument choisir entre les deux rôles, celui de commanditaire paraît moins dangereux ; car une compagnie d'entrepreneurs construira vraisemblablement avec plus de compétence et d'économie qu'une municipalité et, la construction faite, tirera un meilleur parti des locations.

La municipalité, louant elle-même, serait probablement poussée par la force des choses à réduire ses loyers, à exempter même des misérables qu'elle n'oserait pas mettre dehors et, ne pouvant pas satisfaire à toutes les demandes, elle serait, à tort ou à raison, accusée de favoritisme. En effet, si elle loue à perte, elle fait œuvre de charité. Pourquoi faire l'aumône à l'ouvrier qui, gagnant son pain, ne la demande pas et, si on la fait aux uns, pourquoi ne pas la faire aux autres ? Les ouvriers de fabrique ne sont pas seuls intéressants ; les petits employés dont beaucoup gagnent moins que les ouvriers d'élite et les vieillards sans famille le sont aussi. Où s'arrêter ? La charge financière, une fois le budget entré dans cet engrenage, n'aurait pas de limite.

L'objection ne porte pas sur les autres corps d'armée. Les manufacturiers construisent dans la mesure de leurs besoins ; les philanthropes et les spéculateurs dans la mesure de leurs ressources ; ils ont l'avantage du bien qu'ils font sans encourir la responsabilité du bien qui reste à faire.

Les économistes reprochent encore à cette intervention de la

commune dans les constructions de faire concurrence aux entreprises privées. Redoutant une lutte inégale puisque la concurrence pour la municipalité tient peu de compte de la question du revenu, les particuliers s'abstiendraient et, toute balance faite, la commune serait probablement grevée et l'ouvrier n'aurait peut-être pas plus de logements.

Ces réflexions nous amènent, Messieurs, à l'utopie socialiste qui, substituant en théorie la propriété collective à la propriété individuelle, affirme qu'après une période d'amortissement d'une vingtaine d'années la communauté pourrait donner à tous ses habitants le logement gratuit ou du moins ne plus prélever que les frais d'entretien (1). Un de ses philosophes les plus autorisés faisait il y a peu d'années une description poétique de cet avenir.

« Quand la Société ne se traînera plus dans l'ornière du profit capitaliste, quand elle pourra substituer de vastes et nobles demeures aux sordides logis des propriétaires sans se demander si le capital trouvera une rémunération suffisante à cette œuvre de santé et de beauté, quand elle sera affranchie de la loi capitaliste qui est dans l'ordre social l'équivalent de la loi de la pesanteur, de sublimes architectures jailliront et s'ordonneront tout à coup pour abriter le prolétariat libéré et la vie humaine anoblie ».

Parlant de choses actuellement réalisables, je n'insiste pas, et je n'aurais pas fait cette citation si elle n'était un indice du sentiment qui pousse certaines municipalités à construire. Leurs avocats s'appliquent à démontrer que l'intérêt particulier n'est pas en harmonie avec l'intérêt général et que cet intérêt général ne peut être servi que par l'action de la communauté. Quant à nous, ce n'est pas vers la sup-

---

(1) Parmi les projets socialistes nous pouvons mentionner celui-ci : La commune substituée aux propriétaires (mais comment ?) donnera le logement au prix coûtant (c'est-à-dire au prix, sans doute, du rachat aux propriétaires.) Elle construira elle-même des immeubles ; le loyer qu'elle fera payer remboursera en vingt-cinq ans l'emprunt fait pour la construction. Après 60 ans, toute dette étant éteinte, le logement ne coûtera plus que les frais de réparation ; le logement deviendra un service public comme l'éclairage des rues (mais l'éclairage des rues n'est pas un service gratuit, les habitants le paient par l'impôt).

pression de la propriété individuelle, mais vers l'accès de la propriété et du bien-être à un plus grand nombre de membres de la société que tendent nos efforts et nos espérances.

Patronat, philanthropie, spéculation, association, autorité publique, voilà les cinq corps d'armée que nous avions à passer en revue ; ce sont les cinq facteurs, bien réels ceux-là, de l'œuvre des logements. Pour chacun d'eux je n'ai cité que quelques types destinés à vous faire comprendre leur caractère, sans pénétrer dans des détails d'architecture et de finance qui ne convenaient pas à cette assemblée.

Je ne vous donne pas toutes les œuvres que j'ai citées comme des modèles irréprochables sous le rapport des convenances et des combinaisons financières. Le succès auprès de la clientèle la plus désirable n'a pas été le même partout. Ce que j'ai voulu surtout, c'est signaler l'effort qui caractérise une préoccupation particulière de notre temps

J'ai pris ces types en France. Je dois dire, avant de terminer, que la même croisade se poursuit à peu près avec les mêmes types, avec des nuances différentes toutefois, dans tous les grands États manufacturiers. Elle se poursuit en Angleterre où Robert, lord Shaftesbury et autres philanthropes, soutenus par le prince Albert, ont saisi il y a une soixantaine d'années, l'opinion publique de cette question (1) et où la magnificence d'un philanthrope a doté de 12 millions de francs une société de construction. A l'aide de ce fonds, cette société a bâti des maisons dont le revenu capitalisé a permis d'étendre les constructions ; la valeur des immeubles de la donation Peabody dépasse aujourd'hui 34 millions. Nulle part, peut-être, la coopération communale n'est plus entreprenante qu'en Angleterre ; des quartiers

---

(1) En Angleterre le prince Albert avait accepté en 1842 le patronage d'une société pour l'amélioration des logements. Henry Robert fit construire en 1844 la première maison ouvrière. Il pensait que « tous les remèdes contre la misère devaient échouer, si l'on n'y associait une complète réforme des logements » En 1850, le prince Napoléon a fait traduire son livre en français.

entiers sont expropriés ou sont couverts de constructions par des municipalités (1).

Elle se poursuit aux États-Unis où, comme je vous l'ai dit, les

---

(1) En Angleterre les lois de 1855, 1866, 1874 (acts for removal of the revisances) ont donné aux inspecteurs le droit non seulement de surveiller, mais de supprimer ce qui nuit à la santé publique si les propriétaires, après injonction, ne l'ont pas fait. Les lois de 1568 à 1582 (Artisans Dwellings acts) ont accru les pouvoirs des municipalités ; elles peuvent faire démolir les constructions qui empêchent la circulation de l'air. Les lois de 1875 à 1882 (Artisans and labourers' Dwellings improvement acts) invitent les autorités locales à exproprier les îlots de maisons insalubres et à pourvoir au logement des personnes évincées par des constructions nouvelles qu'elles doivent revendre dans les dix ans. Les lois de 1851, 1866, 1867 (Labouring classes lodging-houses acts) concernent les garnis dont les municipalités peuvent encourager la création. Dès 1841 des associations s'étaient formées pour la construction de logements ouvriers à Londres (Metropolitan Association Improved industrial Dwellings C°, Peabody donation fund, Victoria Dwellings Association, etc). Voir l'article de M. Raffalovich, *Journal des Économistes*, février 1884.

La loi du 18 août 1890 « Housing of the working classes act » a résumé, avons-nous dit déjà, les lois antérieures (depuis 1851) sur la matière. (Voir particulièrement la loi du 30 juillet 1874). Elle a été votée à la suite des rapports publiés par la Commission royale de 1884. Cette loi autorise les villes à démolir les maisons des quartiers où la mortalité est excessive, et traite des avances que les municipalités peuvent faire aux sociétés de construction. Le gouvernement a fait lui-même des avances (près de 2 millions de livres sterling) aux sociétés et aux entrepreneurs de construction. (Voir les lois du 25 août 1894 et du 9 août 1899).

Dans un livre publié en 1900 *The housing question*, M. Alfred Smith démontre l'importance de la question à Londres par quelques chiffres : la densité dans Old Artillery ground est de 427 personnes par acre tandis qu'elle n'est en moyenne que de 56 dans la ville ; il y a à Londres 215.000 personnes vivant dans 56.600 logements à 1 chambre, 330.000 dans 50.000 logements à 2 chambres. Les principales sociétés qui, à Londres, s'occupent de cette amélioration, sont : « Peabody donation fund », qui a construit en 18 blocs avec 5.122 logements comprenant 11.367 chambres ; « Artisans and general Labourers' Dwelling C° » qui a construit en 11 blocs 1.467 logements comprenant 3.495 chambres ; « East and Dwellings C° », qui a construit 10 blocs pour loger 5.000 personnes ; « Guiness Trust », qui a construit 2.232 petits logements (6 blocs), avec 4.568 chambres habitées par 7.327 personnes ; « Improved industrial Dwellings C° », qui, sous la direction de sir Sydney Waterlaw, a construit 45 groupes de maisons divisées en 5.419 logements (18.209 chambres) et qui donne à ses actionnaires un dividende de 5 %; « Metropolitan Association », qui a construit 1.426 logements ; « South London Dwellings », qui en a construit 130 ; l'œuvre de miss Ottavia Hill, qui consiste, avons-nous dit, à louer des maisons à petits logements en mauvais état et à les approprier.

A cette liste il faut ajouter les Building societies, dont nous avons déjà parlé,

Building societies, favorisées par les hauts salaires et le bon marché du terrain, ont couvert de maisons des quartiers entiers et élevé des centaines de mille d'ouvriers au rang de propriétaires (1). Elle

---

et les hôtels construits par lord Rowton ; il y en a trois qui contiennent chacun près de 800 logements loués 60 centimes la nuit et rapportant 5 %.

En vertu de la loi du 18 août 1890, le County Council of London a fait démolir 23 lots de maisons insalubres, vendu une partie du terrain et sur l'autre a construit 6.800 logements pour 36.000 personnes ; l'opération de Bethnal green (Boundary Street) a laissé le Conseil en perte.

En vertu d'une loi de 1899 (Small houses acquisition of ownership act) les municipalités ont été autorisées à faire des avances aux constructeurs de maisons d'une valeur de moins de 10.000 fr., en ajoutant 1/2 % à leur propre taux d'emprunt. 49 villes, parmi lesquelles figurent les grandes cités de Liverpool, Manchester, Glasgow, ont usé de cette autorisation, en empruntant environ 1 million de livres sterling.

Parmi les fondations privées on a remarqué dans les expositions celle de l'usine Sunlight, la cité de M. Cadbury composée de 370 maisons et habitée par 2.000 personnes.

A Dublin où les maisons insalubres étaient et sont encore très nombreuses la municipalité a acheté et déblayé plusieurs groupes de logements de ce genre et les a loués à l'Artisan Dwellings C° qui y a construit (1880-1886) des maisons mieux aménagées, mais l'opération a laissé la municipalité en perte.

(1) Dans un article récent (*The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, March. 1904) M. Robert W. de Forest, Tenement-house commissioner à New-York rappelle quelques-unes des récentes mesures prises par les pouvoirs publics aux États-Unis pour l'amélioration des logements ouvriers, l'ordonnance municipale de Chicago en 1902, la loi de 1903 pour les villes de seconde classe de la Pennsylvanie, la nomination de commissions dans le New-Jersey et à Boston, l'application efficace de la loi des Tenement-houses dans les villes de première classe de l'Etat de New-York, la création en 1902 à New-York d'un Tenement-house Department, les institutions du même genre créées à Philadelphie, à Cleveland, etc. « All these movements, dit l'auteur, testify to the public interest on this important subject and to the extent to which that interest has been increasing ». Il énumère sous 28 rubriques les changements qui ont été à New-York, depuis 1901, le résultat de l'action du Tenement-house Department dans les constructions nouvelles ; il n'y a plus de chambres obscures et non ventilées, les cours sont plus larges, des cabinets d'aisance pour chaque logement, un cube de 120 pieds pour la chambre à coucher, etc.

L'inspection a été vigilante et l'habitation de 16.768 familles (83.840 personnes) a été aménagée conformément à la loi.

New-York était, avec Chicago, la ville la plus mal famée sous ce rapport. La population s'y était entassée dans l'espace resserré entre l'Hudson et l'East River, les pauvres ne pouvant aller se loger hors de la ville au Nord, parce qu'ils n'auraient pas pu payer chaque jour le « car ». Le Fever nest, dans Baxter Street, le Five point etc., étaient devenus fameux. Beaucoup de

se poursuit en Belgique où, comme je vous l'ai dit aussi, nos voisins paraissent plus enclins que nous à faire appel à l'autorité publique (1). Elle se poursuit en Suisse (2), en Allemagne (3), dans les Etats

---

Tenement-houses (Maisons aménagées en petits logements) étaient surpeuplés et infects. Jusqu'en 1879 New-York n'avait eu aucune inspection des constructions.

Depuis 1894 le Board of Health en avait fait supprimer ou améliorer un certain nombre, il avait rendu plus salubres les 99 « lodging-houses » (garnis) qui ne peuvent s'établir qu'avec son autorisation ; la philanthropie (D. O Mills et l'armée du Salut, etc.) a créé de meilleurs garnis ; la City and suburban Homes C° a été fondée sous la présidence de M. E. R. L. Gould et l'Alfred Corning Clark Estate avec ses 373 chambres bien saines, a été bâti en 1898.

(1) En Belgique, le Gouvernement recommandait déjà en 1848 l'amélioration des logements ouvriers et ouvrait un concours. En 1876, une exposition d'hygiène, de sauvetage et d'économie sociale fut organisée à Bruxelles. De 1862 à 1892, des lois (loi du 12 août 1862, loi du 9 avril 1889, lois des 30 juillet 1892, 18 juillet 1893. 16 août 1897) ont été promulguées sur les habitations à bon marché. — Les communes ont favorisé la construction des maisons de cette espèce par des exemptions d'impôts, des terrains donnés ou vendus à bas prix, des prêts d'argent; Saint-Gilles-Bruxelles a voté un emprunt de 25 millions. Les bureaux de bienfaisance de plusieurs villes ont vendu ou loué des maisons.

La Caisse royale d'épargne a accordé de larges avances aux sociétés de construction (plus de 45 millions jusqu'en 1904). Son intervention a aidé à la formation de 34 sociétés de construction parmi lesquelles on peut citer l' « Association anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise » et la « Société verviétoise » et de 114 sociétés de crédit.

A Liège le « Foyer de l'ouvrier » a construit 1.100 maisons.

(2) Dans plusieurs cantons de la Suisse, les communes ont fait des enquêtes sur les logements insalubres et créé une inspection. Plusieurs communes, Berne (112 maisons), Zurich, Bâle, Neuchâtel, ont construit des maisons ouvrières. Il existe à Genève une « Société pour l'amélioration du logement » fondée en 1893. A Zurich, etc. fonctionnent des sociétés pour la construction de maisons ouvrières.

(3) L'Allemagne n'a pas de lois qui autorisent l'expropriation et la démolition des quartiers insalubres, excepté dans la Hesse et à Hambourg; mais il existe des ordonnances locales de police, notamment à Dusseldorf, à Essen.

En Prusse, la loi du 13 août 1895 suivie de quatre autres lois, 23 août 1899, etc., ont mis d'abord 5 millions de marcs, puis un total de 44 millions de marcs à la disposition des sociétés formées entre ouvriers ou employés des chemins de fer et des mines appartenant à l'État. L'État dans ce cas agit comme nation. Grâce à ces fonds l'administration des chemins de fer de Hesse et de Prusse avait, en 1902, 4.563 logements ; ces logements sont loués sur le taux de 4 p. °/₀ (3 p. °/₀ d'intérêt, 1 p. °/₀ d'amortissement). Les maisons ne sont pas construites par le gouvernement, mais par des sociétés auxquelles il prête l'argent ; ces maisons doivent rester la propriété de la société. Cependant, par une combinaison nouvelle, l'Etat s'est reconnu la nue-propriété.

L'Empire a fait comme la Prusse. La Saxe a affecté en 1892 un million et

Scandinaves où cette disposition des esprits se manifeste aussi (1). Des Congrès internationaux ont propagé l'idée et discuté les moyens (2).

---

demi de marcs pour la construction de maisons destinées à loger des employés de chemins de fer. La Bavière a voté pour le même objet 5 millions de marcs ; le Wurthembourg aussi.

Des villes, en petit nombre (Strasbourg, Dusseldorf, etc.), ont construit des maisons ; en plus grand nombre, elles ont démoli des logements insalubres, particulièrement Hambourg. La ville de Manheim a la première, en 1898, cédé des terrains à titre gratuit ou en partie gratuit à des entrepreneurs pour construire des petits logements dans des conditions déterminées; Strasbourg, Sarrebruck, Constance, Hambourg, Lubeck, etc., ont suivi l'exemple. D'autres villes, Bonn, Kaiserlautern, Barmen, etc., ont prêté de l'argent sur hypothèque pour des constructions de ce genre; d'autres ont fait des remises d'impôts; nombre d'autres ont souscrit des actions dans des sociétés coopératives de construction ou cautionné des emprunts. Des règlements sur la construction ont été promulgués, des inspections ont été organisées.

Les caisses d'épargne et les caisses d'assurance ont été autorisées à faire des avances aux sociétés de construction. Il n'y a guère que les caisses régionales d'assurance contre l'invalidité qui aient usé jusqu'ici de l'autorisation ; elles ont prêté près de 100 millions de marcs. Des particuliers (Aders à Dusseldorf, Liagre et Meyer à Leipzig, etc.) ont fait des dons pour des constructions; des sociétés se sont formées : « Centralstelle für Arbeiter-Wohlfarts Einrichtungen », « Rheinschen Verein zur Forderung der Arbeiterwohnungswesen », l'une à Düsseldorf, l'autre à Francfort.

Au 1er janvier 1901 il y avait en Allemagne 279 sociétés coopératives de construction et à peu près autant de sociétés non en coopération. Beaucoup d'établissements industriels ont construit des maisons pour leur personnel. Voir *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*, par Ed. Fuster (dans le *Recueil des documents sur la prévoyance sociale*, 1903).

Pour l'Autriche, voir les lois du 9 février 1892 et juin 1902.

(1) En 1899, la ville de Stockholm, où une inspection faite en 1895 avait révélé l'encombrement dans les petits logements, a fait construire 2 maisons pour loger les ouvriers au service de la ville : c'était le commencement d'un vaste plan. La municipalité avait décidé, dès 1847, de construire des habitations ouvrières; elle a construit en effet 12 maisons qu'habitaient 249 personnes. En 1878 elle les a cédées à l'institution Robert Dickson, à laquelle elle a cédé aussi des terrains à prix réduit; cette institution possédait, en 1890, 44 maisons ouvrières et 339 logements (logements à 1 ou 2 chambres). La municipalité de Gothembourg a cédé aussi à un prix très modéré des terrains à la Société dite Arbetaveboslads-Aristiebolaget. — En Norvège, le Shorthing a mis à la disposition des communes plusieurs millions de couronnes pour faciliter aux moins fortunés l'acquisition d'une maison.

(2) Congrès tenus à Paris en 1889, à Anvers en 1894, à Bordeaux en 1895, à Bruxelles en 1897, à Paris en 1900 ; d'autres à Londres, à Vienne, à Budapest, à Madrid, à Dusseldorf où s'est tenu en 1902 un congrès international des habitations à bon marché et où a été institué un Comité permanent pour organiser des congrès futurs.

De l'esquisse générale que j'ai présentée vous concluerez non seulement que la question est par elle-même importante, mais qu'elle s'est posée, comme tant d'autres questions sociales, en concordance avec l'évolution des faits : la concentration de l'industrie et l'accroissement des agglomérations urbaines ont attiré l'attention sur des misères qui existaient antérieurement mais que ces deux faits ont aggravées ; d'une part, le sentiment croissant du bien-être rendait ces misères plus aigues pendant que, d'autre part, le progrès général de la richesse fournissait plus facilement le remède. Je n'exagère pas en vous disant que la question s'impose plus que jamais aujourd'hui parce que les mêmes causes agissent avec une intensité croissante. A l'œuvre donc, Messieurs et Mesdames, le problème est à l'étude et il appelle l'action : action qui doit être non l'effort d'un jour, mais une tactique continue et persévérante ; car, outre le mal existant qui est à extirper, le mouvement de la population vers les centres industriels produira sans cesse des cas nouveaux et le problème ne sera pas complètement résolu de longtemps.

Les cinq corps d'armée qui font le siège des bouges et qui se proposent d'élever sur ses ruines le « Home » du peuple ne marchent pas de concert ; parfois même ils se suspectent les uns les autres et se dénigrent.

Les chefs du parti ouvrier et surtout le socialisme collectiviste mettent leurs amis en défiance contre le patronat ; ils l'accusent de faire montre d'une philanthropie qui ne serait qu'un calcul égoïste d'intérêt et de forger des chaînes emmiellées. L'imputation est calomnieuse : je vous ai fait remarquer que la considération d'intérêt n'excluait pas le sentiment philanthropique et que le résultat était incontestablement avantageux à la classe ouvrière. Lui rend-on service en cherchant à discréditer des œuvres dont elle a le profit ?

Les philanthropes et les patrons appréhendent, en France particulièrement, l'intervention de l'autorité publique parce qu'elle

risque de décourager l'initiative privée (1). Et pourtant, s'il est des manières d'intervention qui aident à atteindre le but sans préjudice pour les finances publiques, faut-il priver la classe ouvrière de ce concours ?

Les ouvriers sont facilement séduits par le mot coopération. La coopération est en effet excellente quand on sait l'organiser et, depuis un an ou deux en France ce type semble être préféré, en apparence au moins, au type de l'anonymat. Mais, dans la pratique, la coopérative est hérissée de difficultés qui arrêtent les petits salaires. La classe ouvrière devrait donc se féliciter que la philanthropie vienne lui tendre la main pour l'aider à les surmonter, et même que la spéculation entre en jeu sous la forme de l'anonymat.

L'opportunité de chaque combinaison — et je suis loin de les avoir indiquées toutes — dépend des circonstances. L'expérience fera connaître la mesure d'utilité de chacune. Sur ce point, je ne saurais trop recommander une doctrine large et une politique hospitalière. Il faut des forces diverses, beaucoup de forces et, autant que possible, des efforts combinés, ou tout au moins qui ne cherchent pas à se neutraliser, pour triompher du mal.

C'est la santé et le bien-être d'une partie considérable de la classe ouvrière et, par conséquent, de la nation française qui est en jeu. Ce sont, puis-je dire en parlant devant une société industrielle, les forces productives qui sont intéressées dans cette question ; c'est, puis-je dire à tous mes auditeurs sans distinction, la dignité morale des classes les moins fortunées de la société contemporaine.

Vous connaissez l'axiome latin :

Mens sana in corpore sano
« Une âme saine dans un corps sain » ;

---

(1) Dans la conclusion d'une étude faite en Allemagne par M. Fuster, on lit : « En fait il apparaît bien que l'initiative des constructeurs privés n'a été arrêtée ni même gênée peu sérieusement, mais qu'elle a été rectifiée, améliorée par le concours que les villes ont prêté aux sociétés de constructions ouvrières ». *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne* (dans le *Recueil de documents sur la prévoyance sociale*, 1903).

deux précieuses qualités. Si nous sommes tous d'accord pour reconnaître avec l'évidence des faits que cette santé du corps est liée à l'hygiène du corps et de l'habitation ; si nous sommes convaincus qu'un foyer de famille où la famille se plaise et vive hors des dangers de la promiscuité et des écœurements de la malpropreté, que ce foyer est partant une sauvegarde de la moralité et de la dignité humaine, nous pouvons, en transformant quelque peu le vers latin, adopter la devise suivante :

Mores sanæ sub tegmine sano.

Cette devise résume ma conférence. Je la termine en vous conjurant tous, patrons, ouvriers, employés, philanthropes, capitalistes qu'inspire la religion, la solidarité ou l'intérêt personnel, associations, municipalités, à travailler de concert, chacun dans sa voie et avec ses moyens propres, sans jalousie ni dénigrement, à procurer à la classe laborieuse des salariés ce toit salutaire, *tegmen sanum,* abri du bien-être et de la moralité dont la seconde moitié du XIX^e^ siècle a posé les fondements et dont je souhaite au XX^e^ siècle de parfaire l'édifice.

APPENDICE

LES CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

Extrait de l'*Histoire des classes ouvrières en France.*
(1re édition publiée en 1867 ; deuxième édition en 1903-1904).

Au lendemain de l'exposition de Londres et devant l'exemple donné par les Anglais, la Société industrielle de Mulhouse avait, sur la proposition de Jean Zuber, mis la question à l'ordre du jour ; de ses nombreuses informations, elle avait conclu qu'il convenait de procurer à l'ouvrier des maisons isolées, et, autant que possible, des maisons dont il fût propriétaire (1).

« La commodité, la propreté d'un logement influent plus qu'on ne le supposerait d'abord peut-être sur la moralité et le bien-être d'une famille. Celui qui ne trouve en rentrant chez lui qu'un misérable taudis, sale, en désordre, où il ne respire qu'un air nauséabond et malsain, ne saurait s'y plaire et le fuit pour passer au cabaret une grande partie du temps dont il dispose. Ainsi son intérieur lui devient presque étranger, et il contracte bientôt de funestes habitudes de dépenses dont les siens ne se ressentent que trop, et qui aboutissent presque toujours à la misère. Si au contraire nous pouvons offrir à ces mêmes hommes des habitations propres et riantes, si nous donnons à chacun un petit jardin, où il trouvera une occupation agréable et utile ; où, dans l'attente de sa modeste récolte, il saura apprécier à sa juste valeur cet instinct de la propriété que la Provi-

(1) Toutefois cette dernière pensée ne vint qu'un peu plus tard.

dence a mis en nous, n'aurons-nous pas résolu d'une manière satisfaisante un des problèmes les plus importants de l'économie sociale ? N'aurons-nous pas contribué à resserrer les liens sacrés de la famille, et rendu un véritable service à la classe si intéressante de nos ouvriers et à la société elle-même (1) ? »

Déjà Jean Dollfus était à l'œuvre. Il faisait construire, à Dornach, par E. Muller, quatres maisons modèles, et le 10 juin 1853, il fonda, de concert avec onze autres manufacturiers, la « Société mulhousienne des cités ouvrières » qui avec un capital de 355.000 francs est parvenue à faire les fonds nécessaires pour bâtir plus de 600 maisons en treize ans, et a obtenu un tel succès que, malgré cette activité, elle avait peine alors à suffire aux demandes (2).

Les cités ouvrières formaient en 1867 une petite ville dans la grande ville de Mulhouse, vers l'extrémité du faubourg de Colmar. Dans un lieu où le terrain était, quinze ans auparavant, à fort bon marché (3), s'ouvre une large et longue avenue macadamisée, bordée de trottoirs et d'un double rang de tilleuls : c'est la rue principale. De chaque côté, des jardinets et des toitures en tuiles rouges symétriquement semées dans la verdure. On s'y fût cru à la campagne plutôt qu'à la ville, si les candélabres, les pompes placées sur le trottoir de distance en distance et la régularité de l'ensemble n'avaient attesté un genre de civilisation que ne connaissent guère nos villageois. Par un beau dimanche d'été, lorsque la pluie n'avait pas détrempé le sol noirâtre de Mulhouse, et que les habitants allaient et venaient en habits de fête ou travaillaient à leur jardin, la cité

---

(1) Rapport du Dr Penot, du 30 juin 1852.

(2) Elle avait vendu :

Au bout de la première année..............	(juin 1854)	49 maisons
— cinquième année.............	(— 1858)	234 —
— dixième année	(— 1863)	548 —
Au 31 août 1866..........................		640 —

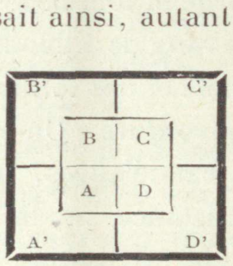
Le total des maisons construites était (fin septembre 1866) de 692, et elle en construisait 100 autres, sur lesquelles 12 étaient déjà retenues d'avance.

(3) Il valait 0 fr. 25 le mètre en 1853 et 10 francs en 1867.i

offrait un aspect de gaieté et d'aisance qui n'était pas ordinaire dans les quartiers populeux.

Au centre de l'avenue est une place, flanquée des bâtiments d'utilité commune, boulangerie, restaurant (1) bains, lavoir (2), bibliothèque et bureau ; en face, quelques maisons de location ordinaires dont les boutiques étaient occupées par des marchands.

Les maisons d'ouvriers sont bâties sur divers plans ; les unes adossées deux à deux en rangées de dix ou vingt et ornées d'un jardin oblong sur leur façade ; d'autres, avec deux façades entre cour et jardin, n'ayant, par conséquent, de mitoyenneté que sur les côtés, et achetées, en général, à cause de leur prix plus élevé, par des contremaîtres ; d'autres enfin, groupées par quatre au centre d'un jardin. Ce dernier plan est sans contredit le plus heureux. Chaque maison y occupe un des angles du carré abrité sous le même toit et présente deux façades devant lesquelles le jardinet se développe en équerre (3). On réunissait ainsi, autant que possible, l'économie



de la dépense et la commodité de l'habitation. On variait l'aménagement intérieur, de manière à satisfaire la diversité des fortunes et des goûts, en construisant des groupes, sur cave ou sans cave, à un étage avec grenier, ou à simple rez-de-chaussée.

L'extrémité de l'avenue aboutissait à un canal. La Société n'avait pas tardé à se trouver à l'étroit sur son domaine ; elle avait dû jeter

(1) Un repas pour 40 centimes : pain, 5 cent.; soupe, 10 cent.; bœuf, 15 cent.; légumes, 10 cent.

(2) Bain à 15 centimes, linge compris ; 5 cent. pour 2 heures au lavoir.

(3) Voici la disposition générale des maisons (A, B, C, D). et des jardins (A', B', C', D').

un pont sur ce canal, acheter de nouveaux terrains ; et une seconde cité, beaucoup plus considérable que la première, s'y est élevée. L'aspect en était en 1867 peut-être moins coquet parce que les arbres étaient plus jeunes ; mais le plan est le même. Des rues et des ruelles nombreuses s'y coupent à angle droit et facilitent les abords ; les maisons y sont en général groupées par quatre, et la Société a profité de l'emplacement pour bâtir une salle d'asile.

Quand on pénétrait dans ces demeures, on retrouvait tout d'abord certaines allures de campagne. Locataire ou propriétaire, chacun y était chez soi : les petits enfants jouaient dans le jardinet ou sur les marches du palier ; la ménagère faisait sa cuisine la porte ouverte ou travaillait à sa fenêtre, ayant devant les yeux ses fleurs et ses fruits. D'autre part, l'habitant y trouvait beaucoup plus de confortable qu'à la campagne et plus d'espace que dans les logements de la ville ; il pouvait diviser chaque étage en trois pièces. La distribution intérieure portait là, comme ailleurs, le cachet particulier du propriétaire. Tel visait à l'économie et se serrait pour sous-louer une partie de la maison ; tel négligeait son jardinet, tel autre le cultivait avec amour ; ici la ménagère n'avait pas la vertu de la propreté ; là elle possédait cette qualité précieuse que stimule encore le sentiment de la propriété : de concert avec son mari, elle s'ingéniait à parer une demeure qui était à elle, qui faisait son orgueil et où elle comptait passer sa vie (1).

C'est l'appel à ce sentiment de propriété qui constituait l'originalité de la Société mulhousienne. Ailleurs des philantropes ont élevé de grands bâtiments dans les villes ; des fabricants dans les campagnes ont construit de petites maisons près de leur usine ; mais le dessein s'est borné à procurer des logements commodes à prix réduit ou à titre gratuit. Donner la propriété, c'est-à-dire attacher au sol une population à demi nomade, mettre à la portée d'une population pauvre le capital le plus envié des hommes, la terre, astreindre à l'épargne

---

(1) La Société s'efforçait d'encourager l'ordre, la propreté, l'assiduité à l'école par un concours annuel, à la suite duquel elle décernait des primes. Décision du 31 mars 1864.

par une contrainte volontairement acceptée la population la plus imprévoyante, était une conception d'une portée beaucoup plus haute et pouvait être considéré comme le moyen le plus efficace ponr aider au développement de la moralité dans la classe ouvrière.

Comment la Société a-t-elle pu résoudre ce problème difficile? Son capital de 300.000 francs d'abord, porté ensuite à 355,000, ne rapportait aux actionnaires qu'un intérêt de 4 pour 100 (1). Le gouvernement y ajouta une subvention de 300.000 francs (2), à la double condition que cette somme fût employée aux dépenses communes, chaussée, lavoir, restaurant, et que la Société elle-même dépensât en bâtisses une somme de 900,000 francs. Elle a dépensé beaucoup plus : au 30 juin 1865, elle avait vendu pour plus de 2 millions de maisons et ses acheteurs lui devaient encore 1 million. Elle suppléait par des emprunts, que garantissait Jean Dolfus, à l'insuffisance de son capital et trouvait, à Bâle et à Mulhouse, des prêteurs à 4 et demi et à 5 pour 100 : elle remboursait à mesure que se faisaient ses rentrées, et le dégagement de ses premières opérations lui permettait, avec le même roulement de fonds, d'en engager sans cesse de nouvelles.

Le prix de ses maisons variait de 2.600 à 3.300 francs (3). Un ouvrier voulait-il acheter une maison de 3.000 francs? Il donnait argent comptant 300 francs qui servaient à acquitter les droits et frais de contrat et payait le reste par fractions de 25 francs, de mois en mois ou de quinzaine en quinzaine. Il devait à la Société, outre le capital, l'intérêt à 5 pour 100 de ce capital : mais la Société de son côté, faisant à son égard fonction de caisse d'épargne, lui tenait compte au même taux de l'intérêt des versements successifs qu'il effectuait dans le cours d'une année. Au 31 décembre, la Société faisait la

---

(1) Les actions de 5.000 francs étaient, dans le principe, de 60, dont 35 à Jean Dollfus; l'année suivante, on ajouta 11 autres actions, et le nombre des actionnaires fut porté à 19.

(2) 150.000 en 1853, et 150.000 en 1854.

(3) Voici, par exemple, de quels éléments se composait le prix d'une maison

compensation entre les intérêts réciproques, et portait à nouveau la somme dont l'ouvrier restait débiteur au 1er janvier; c'était, en prenant pour exemple des versements mensuels de 25 francs, 2528 fr. 15 au commencement de la seconde année, 2347 fr. 70 au commencement de la troisième. Ces comptes étaient transcrits sur un livret qui permettait à l'ouvrier de se rendre toujours un compte exact de sa situation vis-à-vis de la Société, et, si aucune maladie, aucune crise n'interrompait la régularité de ses versements (1), il se trouvait entièrement libéré après treize ans et cinq mois (2).

à étage, sur cave et rez-de-chaussée, faisant partie d'un groupe de quatre, construite en 1864 :

Batiment.

I. Terrassements	15 15	
II. Maçonnerie	1.386 65	
III. Charpente	499 70	
IV. Menuiserie	375 10	
V. Vitrerie	101 40	
VI. Serrurerie	95 15	
VII. Ferblanterie	23 80	
VIII. Peinture	21 55	
Prix de revient de la construction		2.518 50

Frais généraux par maison.

Sol de la maison et du jardin	151 60	
Sol des rues, par maison	55 60	
Chargement des rues	40 60	
Rigoles pavées	39 95	
Trottoirs, gargouilles	42 30	
Puits et pompes	15 »	
Clôture avec portière	62 50	
Plantations d'arbres	5 »	
Places, marchés, surveillance et frais divers	35 60	
Frais d'umprunt, enregistrement	112 50	
Intérêts sur avances de capitaux	28 40	
Ensemble		589 05
Prix de revient total d'une maison à étage		3,107 55

(1) S'il était obligé de résilier, la Société reprenait l'immeuble et rendait les sommes versées en retenant 18 francs par mois d'habitation, à titre de loyer.

(5) Pour tous les détails concernant l'histoire de la Société, la construction et la vente des maisons, voir les *Cités ouvrières du Haut-Rhin*, par A. Penot. Extrait du *Bull. de la Soc. indust. de Mulhouse,* septembre 1865. — Un groupe de quatre maisons avait été construit, comme spécimen, dans l'exposition de 1867. — Quand on parle des cités de Mulhouse, il ne faut pas omettre le nom de l'administrateur, Bernard, qui s'est dévoué à cette œuvre.

S'il avait été simple locataire, il aurait payé, en ville, au moins 18 francs par mois un logement du même genre et aurait, en quatorze ans, tiré de sa poche 3,024 francs dont il ne lui serait rien resté : acquéreur, il dépensait, dans le même laps de temps, 4,326 fr. 80 pour solder intérêts et capital, c'est-à-dire loyer et immeuble ; mais il jouissait, depuis quatorze ans, du plaisir d'être chez soi, et il lui restait une maison et un jardin qui, par l'accroissement normal de la valeur des biens-fonds dans une ville florissante, valait plus de 4,326 francs.

Lille Imp. L. Danel.